

Auszug aus der Niederschrift

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

am Donnerstag, 08.05.2014 um 19:00 Uhr

Der TOP war öffentlich.

Beschluss-Nr. 27

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein interkommunales Gewerbe- bzw. Industriegebiet "An der Autobahnanschlussstelle Teublitz" mit Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teublitz im Parallelverfahren
- Frühzeitige Unterrichtung: Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen**

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat am 23.01.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossen, einen Bebauungsplan für ein interkommunales Gewerbe- bzw. Industriegebiet „An der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ aufzustellen und im Parallelverfahren gleichzeitig den Flächennutzungsplan zu ändern. Es wurden nun die Nachbarstädte, sowie die Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange frühzeitig von dieser Bauleitplanung schriftlich unterrichtet. Es wurde ihnen mit zusätzlicher Fristverlängerung die Möglichkeit gegeben, zur geplanten Ausweisung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes an der AS Teublitz Stellung zu nehmen.

Auch die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 06.02.2014 und durch die Presse von der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung informiert. Die Planunterlagen konnten von jedermann im Rathaus und auf der Homepage der Stadt Teublitz eingesehen werden. Die Bauleitplanung wurde auf Wunsch erläutert und es konnten ebenfalls Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Im Einzelnen stellen sich die eingegangenen Stellungnahmen wie folgt dar:

Deutsche Telekom (Schreiben vom 07.03.2014)

Stellungnahme:

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:

- eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes

- auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt gem. § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes wird wahrscheinlich, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass diese sich rechtzeitig, mind. 3 Monate vor Baubeginn, vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel.: 0800 3030 9747 in Verbindung setzen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen und bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Abwägung:

Der Erschließungsträger bzw. die Stadt selbst wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den jeweils zuständigen Ressorts der Deutschen Telekom in Verbindung setzen. Ein Bauzeitenplan wird vom Erschließungsträger bzw. der Stadt selbst erstellt und der Deutschen Telekom Technik GmbH mitgeteilt. Es wird angestrebt, bezüglich der erforderlichen Erschließungsarbeiten einen gesonderten Besprechungstermin mit allen Spartenträgern noch vor der zweiten Anhörung der Träger öffentlicher Belange zu vereinbaren.

Die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet wird gewährleistet. Einer Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes in oberirdischer Bauweise wird seitens der Stadt Teublitz für die Orts- und Gemeindeverbindungsstraße zugestimmt, entlang der Kreisstraßen ist die oberirdische Bauweise von der Telekom mit dem Landkreis Schwandorf abzustimmen.

Privatwege sind im geplanten Baugebiet nicht vorgesehen. Sollte sich an den geplanten Verkehrswegen in Lage und Verlauf noch etwas ändern, wird die Deutsche Telekom Technik GmbH im Rahmen der Auslegung nochmals darüber informiert und ihr erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eine detaillierte Erschließungsplanung erfolgt erst im Rahmen der Ausführungsplanung.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Stellungnahme:

In der näheren Umgebung des geplanten Gebietes befinden sich zurzeit keine Versorgungsleitungen, um eine Stromversorgung aufzubauen. Es wird darum gebeten, baldmöglichst Angaben zu machen, mit welchen Leistungsbedarf für Strom und Gas zu rechnen ist. Die Erschließung kann bis zu 18 Monate in Anspruch nehmen.

Zur elektrischen und gastechnischen Erschließung der kommenden Bebauung ist die Errichtung neuer Transformatorenstationen und Gasregelstationen erforderlich, für die entsprechende Flächen von je ca. 25 qm für den Bau und Betrieb in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Versorgung mit Erdgas kann nur erfolgen, wenn eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Vor Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die notwendigen Grundstücke der Bayernwerk AG zur Verfügung stehen.

Zur elektronischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind verschiedene Anlagen erforderlich. Für deren Unterbringung in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 1998) zu beachten. Eine Verlegung der Kabel ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen, oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird.

Gehwege und Erschließungsstraßen sind gem. § 123 BauGB¹ soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die Versorgungstrassen sind von jeder Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe der Trassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bzw. die DVGW²-Richtlinie GW 125 zu beachten.

Abwägung:

Eine rechtzeitige Abstimmung bezüglich der noch notwendigen Erschließungsarbeiten wird erfolgen. Es wird angestrebt, bezüglich der erforderlichen Erschließungsarbeiten einen gesonderten Besprechungstermin mit allen Spartenägern noch vor der zweiten Anhörung der Träger öffentlicher Belange zu vereinbaren (siehe Abwägung Telekom). Bei diesem Termin sind der Leistungsbedarf für Gas und Strom, sowie der Neubau von Transformatoren- bzw. Gasregelstationen zu klären.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis bezüglich der Freihaltung von Versorgungstrassen bereits enthalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 wird beachtet. Darauf wurde ebenfalls schon in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

¹ Baugesetzbuch

² Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die ggf. benötigten Flächen für Transformatorstationen und Gasregelstationen berücksichtigt. Entsprechende Dienstbarkeiten werden auf den betroffenen Grundstücken eingetragen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

E.ON Netz GmbH (Schreiben vom 06.03.2014)

Stellungnahme:

Es befinden sich keine Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV und Fernmeldeanlagen) im überplanten Bereich. Es wird darum gebeten die Bayernwerk AG und gegebenenfalls andere Netzbetreiber am Bauleitplanverfahren separat zu beteiligen.

Abwägung:

Die Bayernwerk AG und alle betroffenen weiteren Netzbetreiber wurden bereits am vorliegenden Bauleitplanverfahren mit beteiligt. Deren Stellungnahmen liegen der Stadt auch schon vor.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Pledoc GmbH (Schreiben vom 23.04.2014)

Stellungnahme:

Die Pledoc GmbH ist von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

In dem Flächennutzungsplan wurde bereits mit 8 m breitem Schutzstreifen dargestellte Verlauf der OGE / bayernets Gemeinschaftsleitung Regensburg - Katzdorf überprüft, geringfügig berichtigt bzw. ergänzt. Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen, dass die Gashochdruckleitung in der Zeichenerklärung bereits als unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen erläutert ist.

In dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurden die Leitungsverläufe der eingangs näher bezeichneten Gashochdruckleitungen anhand der beigefügten Bestandspläne grafisch übernommen, die Schutzstreifengrenzen eingetragen und jeweils Leistungsspezifisches hinzugeschrieben.

Die Pledoc bittet darum, ihre Eintragungen anhand der Bestandspläne in das Original-Planwerk zu übernehmen und mit Angabe der 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse) in der Zeichenerklärung sowie in den jeweiligen textlichen Festsetzungen der Verfahren zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Eintragungen der Pledoc werden in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt und in der

Zeichenerklärung sowie in den textlichen Festsetzungen mit berücksichtigt. Die mitgesandten Planunterlagen wurden an das Ing.-Büro Stelzenberger und Scholz weitergeleitet. Im Rahmen der noch ausstehenden Anhörung der Fachstellen wird die Pledoc erneut beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach (Schreiben vom 20.02.2014)

Stellungnahme:

Bezüglich der Lage eventueller Ausgleichsflächen liegen noch keine Unterlagen vor. Diese sind im Rahmen der weiteren Planungen nachzureichen, sofern sich diese im Nahbereich einer der vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach betreuten Bundes- oder Staatsstraßen befinden.

Abwägung:

Ein Ausgleichsbebauungsplan bzw. landschaftspflegerischer Begleitplan wird derzeit vom Landschaftsarchitekturbüro ESKA aus Straubing-Bogen erstellt. Diese Unterlagen werden bei der noch kommenden Auslegung nachgereicht.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 07.03.2014)

Stellungnahme:

Die Verwirklichung des Gewerbe- und Industriegebietes stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die fehlende Speicherwirkung des Waldbodens durch die Rodung des Waldes sowie die Versiegelung der Fläche erhöhen die Mengen des abzuleitenden Oberflächenwassers. Die Ableitung des Oberflächenwassers muss auch bei Starkregenereignissen sichergestellt sein oder durch die Anlage von Regenrückhaltebecken reguliert werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes sieht der Bayerische Bauernverband diese Regulierung des Oberflächenwassers als kaum möglich an. Die Versiegelung einer derart großen Fläche kann unter Umständen eine Absenkung des Grundwasserspiegels hervorrufen, welche dadurch auch den Wasserhaushalt für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigen könnte.

Durch den Einschlag von 38 ha Wald entsteht große Gefährdung der angrenzenden Waldflächen durch Windwurf und Sonneneinstrahlung. Die offen werdenden Waldflächen an der Ostseite des Planungsgebietes bieten große Angriffsflächen für den Wind aus westlicher Richtung. Des Weiteren sind die benachbarten Waldflächen an der Nordseite des Planungsgebietes durch Sonneneinstrahlung betroffen. Für freistehende Bäume, die der direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind besteht die Gefahr des Käferbefalls.

Die Wasserzuführung für die westlich des Planungsgebietes befindlichen Teiche erfolgt über den Bürgerweihergraben, welcher das Planungsgebiet im nördlichen Bereich durchquert. Bei der Verwirklichung der Baumaßnahme wird auch das Oberflächenwasser in diese Richtung abfließen. Es ist daher von Beeinträchtigungen für die unten liegenden Teiche auszugehen. Besonders der Eintrag von Schmutzpartikeln bzw. abgeschwemmten Erosionsbestandteilen bei Gewitterschauern oder Starkregenereignissen führen zu Beeinträchtigung der Wasserqualität. Andererseits ist zu befürchten, dass durch die fehlende Speicherwirkung des Waldbodens aufgrund des gerodeten Waldes die Wasserversorgung für die Teichanlagen in Trockenperioden zum Erliegen kommt. Eine ganzjährige Wasserversorgung ist dann nicht mehr sichergestellt. Im Extremfall kann dies zu Existenzbedrohungen für die Teichbewirtschafter führen. Zum Nachweis über zu befürchtende Beeinträchtigungen der unterliegenden Teichanlagen wird daher ein Beweissicherungsverfahren gefordert.

Abwägung:

Zur Prüfung der Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbehandlung wurde das Ingenieurbüro U.T.E aus Regensburg eingeschaltet. Das Büro prüft sowohl die Ableitung des zu erwartenden Schmutzwassers als auch den Umgang mit dem Oberflächenwasser. Es werden derzeit mehrere Varianten geprüft. Eine entsprechende Darstellung (Regenrückhaltebecken, örtliche Vorklärung oder dergleichen) bzw. eine unmittelbare Erläuterung der Abwassersituation wird in den Planunterlagen der nächsten Auslegung dargestellt. Eine unmittelbare Ableitung des Oberflächenwassers in Richtung der Teiche wird nicht erfolgen. Vielmehr ist die Versickerung vor Ort bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Becken vorgesehen. Die Einleitung des gedrosselten Beckenabflusses in die vorhandenen Gräben wird zudem von den Fachbehörden Wasserwirtschaftsamt Weiden und Landratsamt Schwandorf geprüft. Für eine Bestandsaufnahme, soweit diese nicht durch die Fachbehörden erfolgt, steht die Stadt zur Verfügung bzw. wird dies als Auflage an einem Erschließungsträger weitergeben. Da der Bürgerweihergraben vollständig erhalten bleibt und der unbenannte Graben verrohrt wird, ist keine Austrocknung der südlichen Teichanlagen zu befürchten.

Die zu rodenden Waldflächen stellen durch die angrenzende BAB A 93 und die Kreisstr. SAD 1 und SAD 8 bereits jetzt ein nicht angebundenes Waldgebiet dar. Gerade deshalb betrachten die Bayer. Staatsforsten dieses Waldgebiet als geeignet für die Ausweisung eines GI/GE.

Der Abstand des Waldsaumes nördlich der SAD 1 zu den zu rodenden Bäumen weist eine Breite von ca. 34 m auf, so dass bereits jetzt eine Beschattung des nördl. der SAD 1 gelegenen Waldes nicht gegeben ist. Durch die Kreisstr. SAD 8 besteht bereits eine 20 m breite Schneise zu den östlich am „Schwarzer Berg“ gelegenen Waldgebieten. Zu dem liegen diese deutlich höher, als die zu rodenden Waldflächen, so dass sich die Angriffsfläche für Westwinde nicht wesentlich verändern wird. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten teilt in seiner Stellungnahme vom 26.02.2014 ebenfalls mit, dass „Die überhalb der Kreisstraße gelegenen, östlichen Waldungen auf Grund der tiefwurzelnden Kieferbestockung sowie der gut durchwurzelbaren und nicht zur Vernässung neigenden Böden als stabil einzuordnen sind.“

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Stellungnahme:

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem verbindlich im Regionalplan Oberpfalz-Nord (B I 2) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 38 „Regendurchbruchstal mit Seitentälern“. Entsprechend Regionalplan Oberpfalz-Nord, B I 2.1 kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Der als Gewerbe- bzw. Industriegebiet geplante Bereich ist nach der Waldfunktionskarte des Waldfunktionsplans als Wald mit besonderer Bedeutung für den Immissionsschutz (regional) gekennzeichnet. Entsprechend Regionalplan Ziel B III 3.2 sollen die regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Es sollte in eine Prüfung einbezogen werden, inwieweit mögliche forstliche Funktionsverluste durch die Freistellung des Samsbacher Forstes als GI-Gebiet (ebenfalls regionaler Immissionsschutzwald) kompensiert werden können.

Durch die Lage des Plangebietes in einem für Erholungszwecke besonders geeigneten bzw. häufig aufgesuchten Gebietes (vgl. dazu Regionalplan Begründungskarte 6 Erholung) ist auch das regionalplanerische Ziel B I 7 zur Freiraumsicherung grundsätzlich zutreffend. Hierbei sollen regionale Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes als Erholungsgebiete für die landschaftsbezogene ungestörte Erholung entsprechend ihrem besonderen Charakter gesichert und entwickelt werden. Weiterhin wird auch auf eine Berücksichtigung der Ziele B VII 1 und B VII 2.1 aus dem Kapitel Erholung hingewiesen.

Abwägung:

Die besondere Gewichtung des Natur- und Landschaftsschutzes in diesem Bereich ist der Stadt Teublitz bewusst. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und auf die entsprechende Abwägung dazu verwiesen.

Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild aufgrund des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes sollen durch die geplante Randeingrünung minimiert werden.

Das GE/GI „Samsbacher Forst“ liegt jedoch in einem großflächigen zusammenhängenden Waldgebiet und beinhaltet zudem Biotope, die nach Art. 13 d BayNatschG³ besonders geschützt werden müssen. Die Waldfläche des interkommunalen Gewerbe-/Industriegebietes an der AS Teublitz ist im Gegensatz dazu von drei Seiten eingegrenzt durch Kreisstraßen und die Autobahn A 93 und daher im Vergleich zur „Samsbacher Forst“-Fläche aus forstwirtschaftlicher Sicht von geringerer Bedeutung. Der Standort an der Autobahnanschlussstelle wurde in Zusammenarbeit und auf Empfehlung der Bayer. Staatsforsten ausgewählt. Die Ausweisung der schützenswerten Flächen im Samsbacher Forst als GE/GI im Flächennutzungsplan wurde in dessen Änderung im Parallelverfahren bereits dargestellt. Die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete „Samsbacher Forst“ und „An der AS Teublitz“ liegen zudem beide am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 38, so dass auch hier die naturschutzrechtlich wertvollen Flächen des „Samsbacher Forstes“ durch die Neuausweisung „An der AS Teublitz“ erhalten werden können.

Die vorgesehene Rodung von 31 ha Waldfläche ist nicht unerheblich. Nach Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist die ausgewiesene großflächige Immissionsschutzfunktion jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass westlich vorgelagert ein ausreichend breiter Waldgürtel bestehen bleibt. (vgl. Stellungnahme des

³ Bayerisches Naturschutzgesetz

Zu Erholung stehen in unmittelbarer Umgebung noch sehr umfangreiche Waldflächen zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 28.10.2013)

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach dem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand.

Der Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG⁴ unterliegen, findet sich bereits im Bebauungsplan unter Punkt 8. Bodendenkmäler.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Abhängig von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung und vom Denkmal selbst kann es auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge kommen. Es wird um grundsätzliche Berücksichtigung gebeten.

Insbesondere die Sichtbeziehungen zu folgenden Baudenkmalen sind zu untersuchen und im Umweltbericht beurteilungsfähig darzustellen:

- D-3-76-170-8, Pfarrkirche Mariä Heimsuchung, Saltendorf
- D-3-76-119-1, Burgruine, Burglengenfeld
- D-3-76-119-34, Kelleranlage, Burglengenfeld
- D-3-76-119-43, Kreuzbergkirche Hl. Dreifaltigkeit, Burglengenfeld
- D-3-76-170-11, Pfarrkirche Teublitz, historische Innenausstattung

Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf die Denkmäler im keine 3 km westlich gelegenen Teublitz und auch zur nur 4 km westlich gelegenen landschaftsprägenden Pfarr- und Wallfahrtskirche „Mariä Heimsuchung“ gegeben werden

Die genaue Lage der Denkmäler können dem Bayern-Viewer-denkmal <http://www.blfd.bayern.de> oder dem Bayern Atlas: www.geoportal.bayern.de entnommen werden.

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Sichtachsen sind von einer Bebauung freizuhalten, Baumassen und Bauhöhen ggf. in geeigneter Weise zu begrenzen um mögliche Beeinträchtigungen zumindest zu minimieren. Aus gleichem Grund sollten Gestaltung Material- und Farbwahl von Zurückhaltung geprägt sein sowie auf Dachaufbauten und Außenwerbung verzichtet werden .

Abwägung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

⁴ Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz)

Vom geplanten Gewerbe- und Industriegebiet sind wegen der topographischen Lage keinerlei Sichtverhältnisse zu den genannten Baudenkmalern „Pfarrkirche Mariä Heimsuchung Saltendorf und Kellieranlage Burglengenfeld gegeben. Die Denkmäler in der Kirche in Teublitz befinden sich in deren Innenraum. Die Burgruine Burglengenfeld und die Kreuzbergkirche Burglengenfeld liegen erhöht, so dass durch das Gewerbe- und Industriegebiet die Sicht auf die Denkmäler von den Höhenzügen des Regentals nicht gestört wird. Ein entsprechender Hinweis dazu wird in den Planunterlagen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Landratsamt Schwandorf, Untere Verkehrsbehörde (Schreiben vom 28.02.2014)

Stellungnahme:

1. Ein Anschluss an die Kreisstraße SAD 1 dürfte möglich sein. Jedoch bereitet die unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle Teublitz sicherlich Probleme, da insgesamt vier aufeinanderfolgende Zufahrten (SAD 8, Gewerbe-/Industriegebiet 2 x Autobahnanschluss) eine klare Trennung der Fahrbeziehungen erschweren.
2. Beim Anschluss an die SAD 8 sind Sichtfelder mit Seitenlängen von 15 m entlang der Zufahrtsstraße und 200 m entlang der Kreisstraße auszubilden.
3. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Kreisstraße darf durch die Errichtung des Gewerbe-/Industriegebietes nicht verschlechtert oder behindert werden.
4. Durch die Ausweisung des Gewerbe-/Industriegebietes wird sich der Anteil am Schwerverkehr, vom Autobahnanschluss bis zu den Zufahrtsstraßen, wesentlich erhöhen. Entsprechend den zu erwartenden Fahrzeugbewegungen, je nach Art des Betriebes, ist zu prüfen, ob der vorhandene Straßenaufbau die zusätzlichen Fahrzeugbelastungen schadlos aufnehmen kann.
5. Konkrete Planungen im Bereich der Kreisstraßen sind mit der Tiefbauverwaltung frühzeitig abzustimmen.
6. Die durch den Bau der Abbiegespuren bedingten Erhaltungsmehrkosten sind dem Landkreis Schwandorf zu erstatten.

Abwägung:

- Zu 1. Auf den Anschluss an die SAD 1 wird verzichtet; das Industriegebiet wird nur mehr über die SAD 8 erschlossen.
- Zu 2. Die entsprechenden freizuhaltenden Sichtfelder werden in den Bebauungsplan zeichnerisch mit aufgenommen.
- Zu 3. Ein ungehinderter Abfluss des Oberflächenwassers der Kreisstraßen wird in der künftigen Erschließungsplanung mit berücksichtigt. Durch die sowieso freizuhaltende Bauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße wird in die Entwässerung nur im Bereich der Zufahrt eingegriffen.
- Zu 4. Mit dem Landratsamt Schwandorf wurde bereits Kontakt aufgenommen und vereinbart, dass dieses den vorhandenen Aufbau der Kreisstraßen ermittelt. Gegebenenfalls wird der Straßenaufbau entsprechend verstärkt. Vom potentiellen Erschließungsträger wurden bereits dessen Fahrzeugbewegungen mitgeteilt und an

das Landratsamt weitergegeben, so dass eine Prüfberechnung zur 2. Auslegung erfolgen kann.

- Zu 5. Eine frühzeitige Abstimmung konkreter Planungen bzw. aller Erschließungsarbeiten mit dem Tiefbauamt wird erfolgen. Der Kontakt wurde bereits hergestellt.
- Zu 6. Eine entsprechende Kreuzungs- und Ablösevereinbarung aufgrund der notwendigen Abbiegespuren wird zur gegebenen Zeit mit dem Landkreis Schwandorf abgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Landratsamt Schwandorf, Immissionsschutz (Schreiben vom 20.03.2014)

Stellungnahme:

Im Flächennutzungsplan ist aus fachtechnischer Sicht mit aufzunehmen, dass die schalltechnischen Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch ein Schallgutachten näher untersucht und berücksichtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Begutachtung eine nach § 29 b BImSchG bekanntgegebene Stelle beauftragt werden sollte. Die sich aus dem Schallgutachten ergebenden Anforderungen sind in die Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Aus fachtechnischer Sicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein interkommunales Gewerbe- bzw. Industriegebietes „An der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ keine Bedenken, wenn die schalltechnischen Anforderungen entsprechend dem Ergebnis des Schallgutachtens berücksichtigt werden.

Abwägung:

Ein schallschutztechnisches Gutachten wird vom Ing.-Büro ab-consultants, Hr. Bartl, aus Vohenstrauß erstellt und im Rahmen der nächsten Auslegung vorgelegt.

Die Anforderungen aus diesem Gutachten werden in der Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Ebenso wird im Flächennutzungsplan der notwendige Hinweis zum Schallgutachten, welches im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt wird, ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Landratsamt Schwandorf, Naturschutz (Schreiben vom 17.03.2014)

Stellungnahme:

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um ein ca. 31 ha großes Waldstück, dass im Westen von der Autobahn A 93 und im Norden und Osten von zwei

Kreisstraßen eingegrenzt wird. Eine gewisse Vorbelastung ist damit zumindest in den Randbereichen vorhanden.

Für eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung sind noch weitere Unterlagen erforderlich:

Es ist ein umfangreicher und aussagekräftiger Umweltbericht zu erstellen, in dem die Eingriffsregelung inklusive Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz abzuarbeiten sind. Der notwendige Eingriff ist so gering wie möglich zu halten. Ökologisch hochwertige Bereiche wie die auf der Fläche vorhandenen Grabensysteme sind zu erhalten, von Eingriffen freizuhalten und während der Bautätigkeiten entsprechend zu schützen. Es ist für eine ausreichende Eingrünung des Gebiets nach außen hin und auch für eine gewisse Durchgrünung innerhalb des Gebiets zu sorgen.

Zudem ist zur Abschätzung, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG⁵ erfüllt sein können, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Besonderes Augenmerk ist auf die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Libellen zu legen. Insbesondere der Baumbestand ist auf das Vorkommen von Höhlen und Spalten zu überprüfen, die als mögliche Quartiere dienen können.

Zwingende Voraussetzung für die Zustimmung zu dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet ist die vorgesehene Rücknahme des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiets „Samsbacher Forst“. Es handelt sich hierbei um eine etwa 18 ha große Fläche, die in einem z. T. ökologisch sehr sensiblen Bereich ausgewiesen wurde. Durch die Rücknahme der Flächenausweisung in diesem aus der Sicht des Naturschutzes problematischen Bereich kann der eher mäßig angebundenen Lage an der Autobahn zugestimmt werden. Eine Reduktion des erforderlichen Ausgleichsfaktors durch die Rücknahme des GE/GI Samsbacher Forst ist dagegen nicht möglich, da dieser Eingriff sowieso separat ausgeglichen werden müsste. Aufgrund der Größe des überplanten Gebiets wird die Reduzierung des Ausgleichsfaktors generell als schwierig angesehen.

Für den erforderlichen Ausgleich ist ein Gesamtkonzept zu erstellen. Ein Teil des Ausgleichs kann innerhalb von bestehenden Waldflächen, vorzugsweise im Privatwald, durchgeführt werden. Ein Großteil der erforderlichen Kompensation ist jedoch durch Ersatzaufforstungen und die Neuschaffung von Flächen zu erbringen.

Abwägung:

Der Umweltbericht wird derzeit um die Eingriffsregelung inklusive Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzt und erweitert und in dieser Form bei der nächsten Auslegung bzw. der Anhörung der Träger öffentlicher Belange noch zu den Planunterlagen ergänzt.

Der Bürgerweihergraben wird in seinem jetzigen Verlauf erhalten. Der südlich davon im Gewerbegebiet entspringende, unbenannte Graben muss allerdings zwingend überbaut werden. Es ist die Fassung der Quelle und eine Verrohrung vorgesehen, um zum einen das Quellwasser abzuleiten und zum anderen das System der Krometzwinkelteiche weiterhin mit diesem Quellwasser zu speisen. Der erforderliche Ausgleich nach der Eingriffsregelung wird erbracht.

Innerhalb des Gebietes wird eine Durchgrünung erfolgen. Ebenso werden an den Randbereichen bestehende Bäume erhalten bleiben bzw. Neuanpflanzungen durchgeführt, um eine Randeingrünung zu erreichen. Die angesprochenen Ersatzaufforstungen werden durchgeführt, soweit dies in Abstimmung mit den Fachbehörden auf den der Stadt Teubitz zur Verfügung stehenden Flächen möglich ist, ebenso werden Unterpflanzungen in bestehenden Waldflächen geprüft, wegen der erforderlichen dinglichen Sicherung der

⁵ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz

Maßnahmen werden diese aber wohl im Staatswald durchgeführt werden müssen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) wurde beauftragt und der Biologe vom Büro Flora und Fauna aus Regensburg hat zum Frühjahrsbeginn seine Arbeit bereits aufgenommen. Das endgültige Ergebnis wird der Unteren Naturschutzbehörde erst nach der eigentlichen Anhörung der Fachstellen vorgelegt werden können, da auch in den Sommermonaten der Artenbestand zu prüfen ist. Nach Möglichkeit werden bei der nächsten Auslegung erste Ergebnisse und deren Folgen bereits in den Ausgleichsbebauungsplan und den Umweltbericht eingearbeitet. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und das damit verbundene Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird erst nach dem Abgleich der fertigen SAP mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 26.02.2014)

Stellungnahme:

Landwirtschaftliche Belange sind unmittelbar nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist vollständig bewaldet. Es handelt sich dabei ausschließlich um Staatswald. Die betroffenen Waldflächen setzen sich aus überwiegend geschlossenen, gestuften Kiefern- und Fichtenbeständen zusammen. Das Alter schwankt zwischen 40 und 90 Jahren.

Nach dem Waldfunktionsplan, Teilabschnitt Oberpfalz-Nord, besitzt der gesamte Waldbereich besondere Bedeutung für den Immissionsschutz.

Aus forstrechtlicher Sicht war abzu prüfen, ob die Bestimmungen des Art. 9 Abs. 4 Ziff. 1 BayWaldG und Art. 9 Abs. 5 Ziff. 1 BayWaldG⁶ dem Vorhaben entgegenstehen.

Nach Art. 9 Abs. 4 Ziff. 1 BayWaldG ist die Rodung zu versagen, wenn es sich um Schutzwald im Sinne von Art. 10 BayWaldG handelt. Das setzt jedoch voraus, dass der zu rodende Wald aufgrund seiner eigenen Stabilität eine Schutzwirkung entfalten kann und gleichzeitig die in Hauptwindrichtung nachgelagerten Waldbestände sturmwurffgefährdet sind.

Die überhalb der Kreisstraße östlich des Planungsgebietes liegenden Waldungen sind jedoch aufgrund der tiefwurzelnden Kiefernbestockung sowie der gut durchwurzelbaren und nicht zur Vernässung neigenden Böden (Granitverwitterungsgruß) als stabil einzustufen.

Versagungsgründe nach Art. 9 Abs. 4 Ziff. 1 BayWaldG sind somit nicht gegeben.

Art. 9 Abs. 5 Ziff. 1 BayWaldG bestimmt, dass eine Rodungserlaubnis versagt werden soll, wenn die Rodung der Waldfunktionsplanung widerspricht oder deren Ziele gefährden würde.

Einschlägig ist hierbei das Ziel Nr. 1.1 und das Ziel Nr. 3.4 des Waldfunktionsplanes.

Ziel Nr. 1.1 lautet:

⁶ Waldgesetz für Bayern

„Der Wald im Planungsgebiet soll möglichst erhalten werden. Der Erhaltung der Wälder mit Schutzfunktionen soll ein besonderes Gewicht beigemessen werden“.

Das Ziel Nr. 3.4 gibt vor:

„Wälder besonderer Bedeutung für den Immissionsschutz sollen in ausreichender Tiefe durch geeignete waldbauliche Maßnahmen in ihrer Funktionstüchtigkeit weiter verbessert werden. Dies gilt vor allem für den südwestlichen Teil des Landkreises Schwandorf“.

Obgleich die vorgesehene Rodung mit einem Flächenumfang von 31 ha nicht unerheblich ist, wird nach Einschätzung des Amtes die ausgewiesene großflächige Immissionsschutzfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass westlich vorgelagert ein ausreichend breiter Waldgürtel bestehen bleibt.

Als Ergebnis der Abwägung sind Versagungsgründe nach Art. 9 Abs. 5 Ziff. 1 BayWaldG demnach zu verneinen.

Forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen entfallen somit.

Über die naturschutzrechtliche Kompensation ist von der zuständigen Behörde zu entscheiden. Allerdings wäre es aus Sicht des Amtes fachlich erstrebenswert, wenn der Rodungseingriff zumindest zum Teil durch Ersatzaufforstungen kompensiert würde, die in unmittelbarer Nähe, möglichst sogar angrenzend an die Rodungsfläche vollzogen werden. Dies wird auch gestützt durch das oben genannte Ziel Nr. 1.1 des Waldfunktionsplanes, Teilabschnitt Oberpfalz-Nord.

Weitere naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen könnten aus hiesiger Sicht aus Laubholz- oder Tannenunterpflanzungen in reinen Nadelholzbeständen, vor allem im Privatwald, bestehen. Im Privatwald ist im Gegensatz zum öffentlichen Wald, der nach Art. 18 BayWaldG und Art. 19 BayWaldG vorbildlich zu bewirtschaften ist, die anrechenbare Anhebung gegenüber den Anforderungen relativ am höchsten. Privatwald ist nach Art. 14 BayWaldG lediglich sachgemäß zu bewirtschaften.

Insgesamt bestehen aus forstrechtlicher Sicht gegen das obengenannte Vorhaben keine Einwendungen.

Abwägung:

Für die Erstellung des Ausgleichsbebauungsplanes werden die Vorschläge des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) mit berücksichtigt. Im Rahmen der Anhörung wird dieser Ausgleichsbebauungsplan dem AELF zur Stellungnahme vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Regierung der Oberpfalz (Schreiben vom 21.02.2014)

Stellungnahme:

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

- Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP⁷ (G) 3.1)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP (Z) 3.2)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. (LEP (G) 3.3)
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger, produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - [...] (LEP (Z) 3.3)

In Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau bei der Regierung der Oberpfalz nimmt die höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung zu den vorliegenden Bauleitplänen:

Unter Bezugnahme auf die aufgeführten landesplanerischen Ziele zur Siedlungsstruktur ist der Bedarf für die Gewerbegebietsausweisung konkret und nachvollziehbar darzulegen. In den Begründungen zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan fehlen bislang eine ausreichende Begründung des Bedarfs sowie des gewählten Standortes.

Im Hinblick auf die geplante Gewerbegebietsausweisung wird lediglich dargelegt, dass es das Ansiedlungsinteresse eines Getränke abfüllenden Betriebes mit einem Flächenbedarf von rd. 22 ha gibt, der damit nur gut die Hälfte der vorgesehenen Gesamtfläche von 38 ha betrifft. Dem im Laufe des Verfahrens noch weiter zu konkretisierenden Bedarf sind die vorhandenen Flächenreserven (in tabellarischer Form) gegenüberzustellen, um die Bauflächenausweisung zu begründen.

Der vorgesehene Standortbereich für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Anschlussstelle Teublitz steht dem o.a. Anbindungsgebot entgegen. Daher hat in einem zweiten Schritt eine Begründung des Standortes unter Einbeziehung möglicher alternativer, insbesondere angebundener Standorte zu erfolgen. In diesem Zusammenhang ist ggf. auf die im LEP-Ziel 3.3 aufgeführten Ausnahmetatbestände abzustellen.

Da es sich um ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet handelt, sind sowohl für den Bedarfsnachweis als auch die Alternativenprüfung beide Stadtgebiete zu berücksichtigen.

⁷ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern

Aufgrund der fehlenden Informationen zu Bedarf und möglichen Alternativstandorten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine abschließende Bewertung der Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht nicht möglich.

Erst nach Vorliegen eines Standortgutachtens unter Einbeziehung möglicher Standortalternativen ist eine fundierte Bewertung des Vorhabens aus landesplanerischer Sicht möglich. Die Planung steht damit nach derzeitigem Stand nicht in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen zur Siedlungsstruktur.

Abschließend bitten wir noch um Beachtung folgender Hinweise:

- Zum 01.09.2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern in Kraft getreten. Die in den Kapiteln 1.2 der Umweltberichte von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan aufgeführten LEP-Ziele und -Grundsätze sind entsprechend zu aktualisieren.
- Das überplante Waldgebiet ist gemäß Waldfunktionsplan als Immissionsschutzwald dargestellt, aus dem gegebenenfalls besondere Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten sind. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord verwiesen.

Abwägung:

Die iq-Projektgesellschaft unter Leitung von Hr. Dr. Leiner an der TU München wurde zwischenzeitlich mit der Erstellung des von der Regierung geforderten Standortanalysegutachtens beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden bei der folgenden Auslegung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der Stadt Teublitz stehen keine anderen, möglichen Industrie- und Gewerbeflächen zur Ausweisung zur Verfügung, zudem können die Ausnahmetatbestände eines Betriebes über 3 ha Größe mit Logistikkfunktion angeführt werden, welche die nicht angebundene Lage rechtfertigen.

Die noch nach der vorherigen Fassung des LEP aufgeführten Ziele und Grundsätze werden zur nächsten Auslegung aktualisiert.

Bezüglich der Darstellung des Waldstückes als Immissionsschutzwald im Waldfunktionsplan wird auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten vom 26.02.2014 verwiesen, wonach die großflächige Immissionsschutzfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt ist seit 1987 das GE/GI Samsbacher Forst mit einer Gesamtfläche von 18,47 ha ausgewiesen. Die Planungen für den Samsbacher Forst werden mit Verwirklichung des jetzigen Plangebietes aufgegeben. Der dort festgestellte Bedarf wird auf das neue Plangebiet übertragen. Hinzu kommt der konkrete Bedarf von 22 ha für den Getränkeabfüller/Getränkehersteller. Sowohl aus Maxhütte-Haidhof als auch aus Teublitz liegen bereits konkrete Nachfragen von Gewerbetreibenden vor.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung für die Städte Maxhütte-Haidhof und Teublitz (Schreiben vom 26.02.2014)

Stellungnahme:

1. Rechtzeitig vor Baubeginn sind prüffähige Entwässerungspläne vorzulegen. Der Erschließungsträger ist im Erschließungsvertrag zu verpflichten, seine Planung an die Vorgaben des Zweckverbandes, vertreten durch die Stadt Teublitz, anzupassen.
2. Der Erschließungsträger hat mit den Entwässerungsplänen eine prüffähige Berechnung vorzulegen, in der nachgewiesen wird, dass die aus dem neuen Baugebiet in die bestehende Kanalisation eingeleiteten Mischwassermengen von der bestehenden Kanalisation aufgenommen und schadlos abgeleitet werden können.
3. Der Erschließungsträger hat mit den Entwässerungsplänen eine prüffähige Berechnung vorzulegen, in der nachgewiesen wird, dass die im neuen Baugebiet erzeugten Schadstoffmengen und -arten von der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes entsprechend deren vorgegebenen Reinigungsverpflichtungen nach dem Abwassergesetz gereinigt werden können. Erforderliche Vorkläranlagen oder Änderungen an der bestehenden Kläranlage sind vom Erschließungsträger auf dessen Kosten vorzunehmen.
4. Das im neuen Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern bzw. rückzuhalten und gedrosselt an die Vorfluter abzugeben. Das Gebiet ist im Trennverfahren zu entwässern. Nur das Schmutzwasser darf zur Kläranlage abgegeben werden.

Abwägung:

Zur Prüfung der Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbehandlung wurde das Ingenieurbüro U.T.E aus Regensburg eingeschaltet. Das Büro prüft sowohl die Ableitung des zu erwartenden Schmutzwassers als auch den Umgang mit dem Oberflächenwasser. Es werden derzeit mehrere Varianten geprüft. Eine entsprechende Darstellung (Regenrückhaltebecken, örtliche Vorklärung oder dergleichen) bzw. eine unmittelbare Erläuterung der Abwassersituation wird in den Planunterlagen der nächsten Auslegung dargestellt.

Durch einen Erschließungsträger verursachte, besondere Schadstoffmengen und -belastungen sind von diesem selbst zu beseitigen, soweit sie nicht auf der Kläranlage des Zweckverbandes behandelt werden können oder dort erheblichen Mehraufwand verursachen.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung als Trenngebiet und die Niederschlagswasserbehandlung vor Ort bereits enthalten.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Stadt Maxhütte-Haidhof (Schreiben vom 26.02.2014)

Stellungnahme:

Die Stadt Maxhütte-Haidhof steht einer Gewerbeansiedlung im Städtedreieck positiv gegenüber als Verbesserung des Dargebots von wohnortnahen Arbeitsplätzen.

Es sollen jedoch die Belange des nächstgelegenen Wohnortes Katzheim Berücksichtigung finden. Insbesondere ist hierbei der Immissionsschutz zu berücksichtigen. Idealerweise ist hierzu ein möglichst tiefer Waldsaum verbindlich festzusetzen, zu erhalten und ggf. durch Unterpflanzungen zu optimieren, um auch eine größtmögliche landschaftliche Einbindung zu gewährleisten.

Abwägung:

Die Belange der Ortschaft Katzheim werden insbesondere im beauftragen schalltechnischen Gutachten geprüft und entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen einige Stellungnahmen von Einwohnern der Stadt Maxhütte-Haidhof, insbesondere von den Ortschaften Katzheim und Meßnerskreith ein. Diese werden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen und sorgfältig geprüft. Die hervorgebrachten Fragen werden, soweit es zum jetzigen Zeitpunkt bereits möglich ist, beantwortet. Einiges ist allerdings erst im noch ausstehenden Wasserrechtsverfahren zu klären. Daran wird die Öffentlichkeit ebenso wieder beteiligt.

Im südlichen Bereich in Richtung Katzheim bleibt laut Bebauungsplan ein Waldsaum mit einer Breite von ca. 35 m stehen, in dem durch zusätzliche Unterpflanzungen zugleich ein Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen wird. Diesbezüglich fanden bereits Gespräche mit dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten statt. Im noch auszuarbeitenden Ausgleichsbebauungsplan wird dies Berücksichtigung finden.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Autobahndirektion Nordbayern (Schreiben vom 08.03.2014)

Stellungnahme:

1. Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB⁸ A 93 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.
2. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerung der BAB A 93 zugeführt werden.
3. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm und anderen Emissionen geltend gemacht werden.
4. Es ist ein Verkehrsgutachten vorzulegen, aus dem zweifelsfrei hervorgeht, dass die Anschlussstelle Teublitz, durch das geplante Industrie- und Gewerbegebiet in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.

⁸ Bundesautobahn

5. Der Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Kreisstraße SAD 1 in unmittelbarer Nachbarschaft zur Anschlussstelle Teublitz wird nicht zugestimmt. Die Erschließung hat ausschließlich über die SAD 8 und deren Anschluss an die SAD 1 zu erfolgen.

Abwägung:

- Zu 1. Im Bebauungsplan ist bereits geregelt, dass im Hinblick auf den Verkehr der angrenzenden Kreisstraßen und der Autobahn keine ablenkenden Werbeanlagen errichtet werden dürfen.
- Zu 2. Die Oberflächenentwässerung erfolgt auf dem überplanten Grundstück oder über einen Vorfluter ohne Beeinträchtigung der Entwässerung der Autobahn.
- Zu 3. Die zukünftigen Grundstückserwerber werden darüber informiert, dass sie keine Ansprüche aus Lärm und anderen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger der A 93 geltend machen können.
- Zu 4. Siehe Nr. 5: auf die Anbindung der Erschließungsstraße an die Schwandorf 1 in unmittelbarer Nähe zur Einmündung der Auffahrtsrampe wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und –qualität verzichtet. Mit der Autobahndirektion Nordbayern wird noch vor der nächsten Auslegung geklärt, ob das geforderte Verkehrsgutachten dann entbehrlich wird. Sollte dies dennoch nicht der Fall sein, wird ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben und im Rahmen der Auslegung bzw. Anhörung den Fachstellen mit vorgelegt.
- Zu 5. Die Planungen werden dahingehend geändert, dass die Erschließung nun ausschließlich über die SAD 8 erfolgt.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Wasserwirtschaftsamt Weiden (Schreiben vom 26.02.2014)

Stellungnahme:

1. Der im Gewerbegebiet geplante Getränkeherstellungs- und Abfüllbetrieb benötigt nach dem bereits geführten Fachstellengespräch eine Wassermenge von 500.000 m³ Wasser pro Jahr. Diese Wassermenge wurde bis heute noch nicht nachgewiesen.
2. Die „normale“ Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist möglich, wenn keine wasser- bzw. abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden.
3. Vom Planungsbereich werden keine Wasserschutzgebiete berührt.
4. Der Durchflussbereich des Bürgerweihergrabens wurde von der Nutzung ausgespart, der weiter südlich querende namenlose Graben wurde jedoch im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.
5. Altlasten sind nicht bekannt.
6. Es werden keine eigenen Planungen des WWAs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verfolgt.

Abwägung:

- Zu 1. Vom potentiellen Erschließungsträger, dem Getränkeherstellungs- und Abfüllbetrieb, wurde bereits ein Gutachten über die mögliche Steigerung der Wasserfördermengen der Städte Teublitz und Maxhütte-Haidhof beauftragt. Erste Ergebnisse hierzu liegen vor und dem Erschließungsträger wurde auf Grundlage dieser Ergebnisse eine mögliche Wasserlieferung von 300.000 m³/Jahr von Seiten der Stadt Teublitz vorbehaltlich der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung in Aussicht gestellt. Der Erschließungsträger ist nun in Verhandlungen mit den umliegenden Wasserversorgern getreten, um die dort möglichen Wasserliefermengen abzuklären. Sobald ein schlüssiges Gesamtkonzept vorliegt und die Lieferbedingungen geklärt sind, können auf Grundlage des Gutachtens Unterlagen für ein noch zu beantragendes Wasserrechtsverfahren erarbeitet werden.
- Zu 2. Sonstige wasser- oder abwasserintensive Betriebe werden nach derzeitigem Planungsstand nicht angesiedelt. Sollte dies nachträglich dennoch der Fall sein, ist der Mehraufwand vom Betrieb zu übernehmen.
- Zu 4. Der südlich davon im Gewerbegebiet entspringende, unbenannte Graben muss bei Ansiedelung eines großflächigen Betriebes zwingend überbaut werden. Es ist die Fassung der Quelle und eine Verrohrung vorgesehen, um zum einen das Quellwasser abzuleiten und zum anderen das System der Krometzwinkelteiche weiterhin mit diesem Quellwasser zu speisen. Ein Hinweis dazu wird in den Planunterlagen ergänzt.
- Zu 3., 5., 6. Die weiteren Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Schreiben vom 05.03.2014 mit 228 Unterschriften, Ansprechpartnerin: [REDACTED] [REDACTED] (lag den Stadtrat vollständig samt Unterlagen vor)

Stellungnahme:

1. Arbeitsplätze

Es wird die relativ hohe Anzahl der durch den geplanten Getränkeherstellungs- und Abfüllbetrieb entstehenden Arbeitsplätze angezweifelt. Da in diesem Bereich ein hoher Grad an Automatisierung vorliegt, werden wahrscheinlich nur wenige Mitarbeiter beschäftigt werden. Vermutlich wurden bei den bisherigen Angaben die Mitarbeiter auswärtiger Speditionen mit eingerechnet.

Es wird angefragt, ob es Vorverträge gibt bzw. geben soll, in dem die Anzahl der Arbeitsplätze garantiert wird. Zudem stellt sich für die Einspruchsführer die Frage, wer der Hauptinvestor eigentlich ist.

2. 380.000 m² schönste Natur

Es wird kritisiert, dass für nur wenige Arbeitsplätze 38 ha Wald gerodet werden sollen.

Es wird vorgeschlagen, das bereits bestehende GE/GI „Samsbacher Forst“ wieder weiter zu verfolgen, da hier weniger Bäume gerodet werden müssten. Die Rodung der Bäume und die Umsiedelung der Tiere in dem vorliegenden GE/GI an der Autobahnanschlussstelle der A 93 würde erhebliche Kosten verursachen.

Es wird auf ein 2 – 3 m tiefes Sumpfgebiet im dortigen Wald und auf ein Biotop am Waldrand zur Ortschaft Katzheim hingewiesen.

3. Tiere

In der vorliegenden Stellungnahme wird die Frage aufgeworfen, was mit der Fülle von Tieren der verschiedensten Tierarten geschieht, die in dem überplanten Gebiet ihren Lebensraum geschaffen haben.

4. Lärm

Es wird insbesondere aufgrund der Arbeit im Schichtbetrieb auf mehreren Stockwerken mit einer Lärmbelästigung für die angrenzende Ortschaft gerechnet, welche durch die Hanglage der Ortschaft und dem Wind noch unterstützt wird.

5. Wasserbedarf

Die Konsequenzen des Wasserversorgungskonzeptes für einen derartigen Getränkeherstellungs- und Abfüllbetrieb sind noch unklar. Es besteht die Befürchtung, dass die anliegenden Ortschaften Wasserengpässe haben könnten.

Durch Steigerung der Wasserpreise durch Privatisierungen in der Wasserversorgung wird angeführt und der Stellungnahme diesbezüglich ein Zeitungsartikel bzgl. Wasseraufkauf und -ausbeutung durch die Fa. Nestlé beigelegt.

Da das Wasser immer mehr ein höchstes und teuerstes Gut werde, dürfe dieses nicht leichtfertig für Firmen vergeben werden.

Es wird befürchtet, dass die Wassergebühren explodieren und durch den Bau von Wasserzuleitungen weitere Natur zerstört wird.

6. Abwasser

Am unteren Katzheimer Ortsrand können jetzt schon bei Starkregen Wasserstände von über 10 cm beobachtet werden, da das Wasser, welches vom Schwarzen Berg nach unten schießt nicht mehr entsprechend ablaufen kann.

Durch die Rodung und Versiegelung der Waldflächen von 380.000 m² wäre es möglich, dass das abfließende Wasser über das geplante Gewerbegebiet zur Bahnlinie und zum Ökosystem Eselweiher in Richtung Teublitz laufen kann und es dort zu Verschmutzungen des Teublitzer Trinkwassers oder zur Zerstörung des Ökosystems und den Brutgebieten kommen kann.

7. Verkehr

Die Verkehrssituation für alle Anlieger, die täglich die vorhandenen Straßen nutzen, werden deutlich schlechter, wenn mehr als 20 Laderampen die Straßen am Tag und bis in die Nacht durch LKWs überfüllt seien..

8. Informationspolitik

Es wird kritisiert, dass die Bürger erst jetzt von dem geplanten Unternehmen unterrichtet wurden. Schon im Mai 2013 entschied sich der Stadtrat Teublitz für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das „Industriegebiet Teublitz-Süd“.

Der Übersichtslageplan zu dem vorliegenden Bebauungsplan „GE/GI an der AS Teublitz“ auf der Internetseite der Stadt datiert schon vom 10.09.2013.

Zum Wohle des Umweltschutzes und der Natur sind die Unterzeichner dieser beigelegten Unterschriftenlisten gegen diese Industrieansiedlung und für die Analyse alternativer Standorte. Es sollen alle genannte Risiken geprüft werden und insbesondere ein Schutzwald von mindestens 180 m Breite als Ausgleichsfläche für

das Gewerbegebiet in dem Flächennutzungsplan definiert sein um diesen langfristig zu erhalten.

Abwägung:

Zu 1. (Arbeitsplätze)

Grundsätzlich handelt es sich bei dieser Bauleitplanung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird daher nicht bauplanungsrechtlich spezifisch auf die geplante Getränkeherstellungs- und Abfüllfirma abgezielt. Prinzipiell wäre für das überplante Gebiet auch eine andere Firmenansiedlung zulässig bzw. möglich. Ein qualifizierter Bebauungsplan regelt lediglich die Art, das Maß und die Höhe der baulichen Nutzung. Welche bzw. wie viele Arbeitsplätze daher in dem geplanten interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet entstehen werden, spielt daher im Rahmen der Bauleitplanung nur eine untergeordnete Rolle.

Bei den genannten ca. 200 Arbeitsplätzen sind lediglich die Mitarbeiter erfasst, die direkt in Teublitz bei dem Betrieb beschäftigt sein werden. Vorverträge, die die Anzahl der mindestens zu schaffenden Arbeitsplätze regeln, wird es nicht geben und sind rechtlich auch nicht zulässig.

Der Investor möchte zum jetzigen Verfahrensstand noch nicht genannt werden. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist dies auch irrelevant, weil ein durch rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffenes Baurecht nicht personen- sondern grundstücksbezogen ist.

Zu 2. und 3.

(Natur und Tiere)

Hierbei wird auf die Stellungnahme bzw. die Abwägung der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verwiesen.

Das Biotop am Waldrand zur Ortschaft Katzheim wird durch die vorliegenden Planungen nicht berührt.

Es wird derzeit eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Ergebnis hierzu liegt frühestens im Spätsommer 2014 vor.

Zu 4. (Lärm)

Es wird diesbezüglich auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde und die dazugehörige Abwägung verwiesen.

Zu 5. (Wasserbedarf)

Grundsätzlich vertritt die Stadt die Auffassung, dass nur die Menge an Wasser zur Verfügung gestellt wird, welche ohne etwaige Versorgungsengpässe für die bisherigen Abnehmer und ohne Qualitätsminderungen des Teublitzer Wassers möglich ist.

Bezüglich der Bereitstellung des notwendigen Trink- bzw. Rohwassers für den Getränkeherstellungs- und Abfüllbetrieb wird noch ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt, an dem die Öffentlichkeit ebenso beteiligt wird. Hierfür wird derzeit ein wasserschutzrechtliches Gutachten erstellt.

Prinzipiell sei wiederum anzumerken, dass diese Bauleitplanung kein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist, der auf die Getränkefirma abzielt. Laut WWA ist die „normale“ Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für das Gebiet möglich, wenn keine wasser- bzw. abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden.

Für den Bau der Wasserleitungen wird die Natur in nicht nennenswerter Weise zerstört, da diese in erster Linie in öffentlichen Straßen oder in den Waldwegen der Bayerischen Staatsforsten verlegt werden.

Zu 6. (Abwasser)

Das Oberflächenwasser muss laut Bebauungsplan zwingend am Grundstück versickern bzw. rückgehalten und gedrosselt an die Vorfluter abgegeben werden. Der vorhandene Bürgergraben bleibt erhalten. Bezüglich des namenlosen Grabens ist die Fassung der Quelle und eine Verrohrung vorgesehen, um zum einen das Quellwasser abzuleiten und zum anderen das System der Krometzwinkelteiche weiterhin mit diesem Quellwasser zu speisen. Ein Hinweis dazu wird in den Planunterlagen ergänzt. Eine Gefährdung des Teublitz-Trinkwassers besteht durch die Abwasserableitung des Gewerbe-/Industriegebietes nicht. Es befindet sich kein Wasserschutzgebiet im dortigen Bereich. (vgl. Stellungnahmen und des Wasserwirtschaftsamtes Weidens und des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Teublitz/Maxhütte-Haidhof und die entsprechenden Abwägungen)

Zu 7. (Verkehr)

Die Behandlung des Lkw-Verkehrs (Anmeldung, Wartezeiten, Be- und Entladen usw.) findet vollständig auf dem geplanten Betriebsgelände statt. Laderampen zu den vorhandenen Straßen sind nicht vorgesehen. Die Behandlung des Verkehrsaufkommens (insbesondere im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen SAD 1/SAD 8 wird mit der unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Schwandorf abgesprochen. Der Bau einer zusätzlichen Abbiegespur mit Wartestreifen ist zwingend notwendig. Eine genaue Darstellung der Verkehrsführung wird in den Planunterlagen zur folgenden Auslegung noch ergänzt.

Zu 8. (Informationspolitik)

Die Aufstellungsbeschlüsse zu den Gewerbe- und Industriegebieten „Teublitz –Süd“ und „An der AS Teublitz“ wurden am 02.05.2013 und am 23.01.2014 jeweils in öffentlicher Sitzung gefasst. Dabei wurde stets auf die geplante Getränkeherstellungsfirma hingewiesen. Für beide Aufstellungsbeschlüsse wurden vorläufige Planunterlagen erstellt, die jederzeit im Rathaus einsehbar waren. Da der Standort für das Gebiet in „Teublitz-Süd“ aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens schnell als ungeeignet erachtet wurde, verzichtete man auf eine Weiterführung des Bauleitplanverfahrens mit einer entsprechenden frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit. Bei dem nun vorliegenden Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung wurde umgehend nach dem Aufstellungsbeschluss auch die Öffentlichkeit beteiligt und die Gelegenheit zur Erörterung der Planunterlagen sowie zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Diese Einwände liegen nun dem Stadtrat auch zur Behandlung vor. Diese vorzeitigen Planunterlagen werden nun entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt. Anschließend findet erneut eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung statt, bei der nochmals die Möglichkeit besteht, Einwände vorzubringen. Eine Beteiligung in der „Vorplanungsphase“, also vor dem Aufstellungsbeschluss, sieht das Baugesetzbuch nicht vor, da zuerst das entscheidende Gremium eine Willensbekundung darlegen muss, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Stellungnahme:

1. [REDACTED] kritisiert in erster Linie die Rodung von 38 h Waldfläche. Dieser massive Einschnitt in die Natur hat nicht nur lärmschutzschädigende Folgen. Auch hat die anschließende Bebauung und Asphaltierung sicherlich Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel. Sie befürchtet, dass dadurch an ihrem Haus und an anderen Mauerwerken Schäden entstehen könnte und erkundigt sich nach etwaigen Haftungsansprüchen.
2. Es wird zudem mitgeteilt, dass an der überplanten Waldfläche ein Biotop angrenzt, welches unter Umständen zerstört werden könnte.
3. Des Weiteren erkundigen sich die unterzeichnenden Personen, wie die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgen soll.
4. Sollte sich der geplante Getränkeabfüller ansiedeln, muss nicht nur von Teublitz eine neue Wasserleitung, sondern auch eine von Hagenau aus gebaut werden. Neben den hohen Kosten für diese Länge der Leitungen wird auch hier wieder die Natur geschädigt.
5. Ebenso wird der Kanalleitungsbau zur Kläranlage nach Saltendorf einen Eingriff in die Natur bedeuten. Es stellt sich auch die Frage, ob das Klärwerk für diese massive Mehrbelastung überhaupt ausgelegt ist und ob die für die Reinigung der Leitungen der Abfüllanlage notwendigen Chemikalien dort auch abgebaut werden können oder eventuell aufwendig gefiltert und entsorgt werden müssen.
6. Zum Thema Wasser ist zu klären, ob auch für die Zukunft die Wassermenge ausreichend ist, wenn eine längere Trockenperiode das Grundwasser sinken lässt.
7. Bedenken bestehen auch bezüglich des massiven Verkehrsaufkommens auf der Zufahrt der SAD 8. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, müsste eine Abbiegespur gebaut werden.
8. Die Schaffung von Arbeitsplätzen wird begrüßt. Allerdings sollte nicht durch überhöhte Zahlen falsche Hoffnungen gemacht werden. Die durch den Getränkeabfüllbetrieb anfallende Gewerbesteuer wird voraussichtlich sehr gering sein.
9. Der geplante Standort sei aufgrund der notwendigen Unterführungen der A 93 als auch der Bahnlinie Regensburg-Schwandorf unpassend.

Abwägung:

- Zu 1. Der Eingriff in die Natur soll durch die Erhaltung einer Randeingrünung mit zusätzlicher Unterpflanzung, Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes und die Belassung des bestehenden Bürgergrabens einschließlich dessen Randbereiche minimiert werden. Bezüglich der dennoch notwendigen Rodung werden Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, welche eng mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Diesbezüglich wird auf die oben stehenden Stellungnahmen dieser Fachstellen verwiesen.
- Katzheim befindet sich in einem, durch eine Talsenke vom Plangebiet getrennten Grundwassereinzugsbereich. Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel der Ortschaft Katzheim sind deshalb aufgrund der topografischen Lage ausgeschlossen.

Zu 2. Das Biotop am Waldrand zur Ortschaft Katzheim wird durch die vorliegenden Planungen nicht berührt.

Zu 3.– 5.:

Für den Bau der Versorgungsleitungen wird die Natur in nicht nennenswerter Weise zerstört, da diese in erster Linie in öffentlichen Straßen oder in den Waldwegen der bayerischen Staatsforsten verlegt werden. Die hierfür anfallenden Kosten werden in erster Linie vom voraussichtlichen Erschließungsträger übernommen. Vertragsvorentwürfe werden diesbezüglich derzeit ausgearbeitet. Zur Prüfung der Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbehandlung wurde das Ingenieurbüro U.T.E aus Regensburg eingeschaltet. Das Büro prüft sowohl die Ableitung des zu erwartenden Schmutzwassers als auch den Umgang mit dem Oberflächenwasser. Es werden derzeit mehrere Varianten geprüft. Zur noch folgenden Auslegung werden diesbezüglich die Planunterlagen ergänzt.

Zu 6. Wegen der notwendigen zusätzlichen Wasserfördermenge wird auf die oben stehende Abwägung zu Punkt 5 (Wasser) zum Schreiben von Isabella Weingärtner verwiesen.

Zu 7. Eine Abbiegespur wird errichtet. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wird in Absprache mit der Unteren Verkehrsbehörde beim Landratsamt Schwandorf geregelt. Des Weiteren wird auf die Abwägung zu Punkt 7 zum Schreiben von Isabella Weingärtner hingewiesen.

Zu 8. Hierbei sei erneut anzumerken, dass die voraussichtliche Zahl der entstehenden Arbeitsplätze bei der Bauleitplanung nur eine untergeordnete Rolle spielt. Es wird demnach lediglich Baurecht für eine potentielle Gewerbe- und Industrieansiedlung geschaffen. Die Schaffung von mehreren Hundert Arbeitsplätzen, selbst wenn es „nur“ 100-200 an der Zahl sind, ist für Teublitz von großer Bedeutung. Die voraussichtlichen Gewerbesteuerereinnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Die Gesellschaft, die bereits eigens für die Ansiedlung dieses Getränkeabfüllers gegründet wurde, würde Ihren Sitz in Teublitz haben, was in Hinblick auf die Gewerbesteuer für die Stadt von Vorteil wäre.

Zu 9. Die notwendigen Unterführungen werden mit den Verantwortlichen bei der Bahn und der Autobahndirektion besprochen. Bisher ging insbesondere von der Autobahndirektion diesbezüglich keine negative Stellungnahme ein. Die Erschließungskosten sind zwar aufgrund der notwendigen Unterführungen teurer, jedoch überwiegt der Vorteil der direkten Lage an der Autobahnanschlussstelle Teublitz.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

[REDACTED]
(Niederschrift zur persönlichen Vorsprache im Rathaus am 21.02.2015)

Stellungnahme:

Herr [REDACTED] teilt mit, dass er Eigentümer des Grundstücks 1313/1 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof ist, welches im Süden direkt an das geplante Gewerbe-/Industriegebiet anschließt. Das Grundstück hat derzeit lediglich eine Zufahrt über das überplante Waldgebiet. Es ist daher zwingend erforderlich, dass im Rahmen dieser Planung eine neue Zufahrtsmöglichkeit für sein Grundstück geschaffen wird.

Abwägung:

Im Bebauungsplan wird im südlichen Bereich innerhalb der Randeingrünung bzw. in der Bauverbotszone aufgrund der Baumfallgrenzen eine Zufahrt zwingend dargestellt. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht soll grundbuchamtlich gesichert werden.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

[REDACTED] (Schreiben vom
01.03.2014)

Stellungnahme:

1. Naturschutz

Zur Realisierung des Gewerbe- und Industriegebietes sollen 38 ha in das Verfahren einbezogen werden, von denen mindestens 22 ha gerodet werden, weil sie von dem geplanten Getränkeabfüller bzw. -hersteller benötigt werden. Die Vernichtung dieser Waldfläche mit etwa 100.000 Bäumen steht in keinem Verhältnis zum Nutzen, der aus der Fläche gezogen werden kann. Durch die Rodung wird der Naturhaushalt im Bereich Schwarzer Berg nachhaltig negativ beeinflusst. Der Teil der Ökologie wird dauerhaft zerstört und schädigt damit die Lebensverhältnisse von Menschen in der Umgebung des geplanten Vorhabens. Durch die Zerstörung dieser grünen Lunge wird auch für die Tierwelt wichtiger Lebensraum vernichtet.

Das Areal stellt eine Ruhezone für verschiedenste Tierarten dar, ist auch Brutgebiet und Lebensraum für verschiedenste Vogelarten, u. a. Spechte und Raubvögel. Es handelt sich zudem um ein Sumpfgebiet in dem Kleinlebewesen wie z. B. Frösche, Salamander und Schlangen leben. Die Ausweisung widerspricht den Naturschutzvorschriften, da in dem betroffenen Gebiet artenschutzrechtlich geschützte Tiere wie Biber, Marderhund und Salamander leben.

2. Wasser

Das Vorhaben verstößt gegen wasserrechtliche Vorschriften

2.1 Niederschlagswassersituation

Derzeit stellt das Gebiet eine Wald- und Sumpffläche dar, die eine bestmögliche Aufnahme der Niederschläge in den Untergrund ermöglicht. Obwohl derzeit optimale natürliche Niederschlagsrückhaltungen gegeben sind, kommt es bei Starkregen zu starken Wasserabläufen in Richtung Teublitz. Dabei staut das Wasser wegen zu geringer oder nicht vorhandener Kanalkapazitäten am Ende der Flutmulden zurück und überflutet bereits jetzt die Wiesenflächen im Bereich zwischen Autobahn und Katzheim. Dieser Rückstau würde sich noch deutlich verstärken, wenn durch das Industrie- und

Gewerbegebiet eine Versiegelung der vorgesehenen Fläche erfolgen würde. Der derzeitige Abfluss in Richtung Teublitz und damit in Richtung Eselweiher ist nur hinnehmbar, weil das ökologisch wichtige Eselweihergebiet durch das aus dem Waldgebiet abfließende Wasser nicht belastet wird. Die Versiegelung der Fläche durch das Industrie- und Gewerbegebiet würde bedeuten, dass große Mengen Niederschlagswasser viel schneller in Richtung Ökogegebiet Eselweiher abfließen und damit belastend für diesen Ökobereich wirken würden. Neben der anfallenden großen Menge wäre auch zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser durch Öl, Benzin, Reifenabrieb und sonstige Schadstoffe belastet und in der verunreinigenden Form in das Ökosystem Eselweiher eingebracht wird.

2.2 Grundwassersituation

Durch die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes wird möglicherweise in den Grundwasserhaushalt eingegriffen. Es ist zu befürchten, dass die grundwasserführende Schicht angeschnitten wird und sich dann weit über das eigentliche Gewerbe- und Industriegebiet hinaus Auswirkungen ergeben. Der Wald- und Pflanzenbestand in der Umgebung kann vom notwendigen Grundwasser abgeschnitten werden. Wenn sich die Grundwasserverhältnisse ändern, kann es z. B. in Katzheim zu Untergrundveränderungen kommen, die auch Schaden am vorhandenen Gebäudebestand verursachen können.

2.3 Wasserversorgung / Wasserfördermenge

Es soll durch die Ansiedelung eines Getränkeabfüllers bzw. -herstellers eine erhebliche Menge Frischwasser verbraucht werden. Es ist sicherzustellen, dass die notwendige Wassermenge auf Dauer (über mehrere Jahrzehnte) zur Verfügung gestellt werden kann, die Wasserlieferungen für das Industrie- und Gewerbegebiet nicht zu einer dauerhaften Verschlechterung der Wasserqualität für die Einwohner in Maxhütte-Haidhof und Teublitz führt und der Wasserpreis durch diese dort neu angesiedelten Betriebe nicht ansteigt.

Fundierte Gutachten sollen nachweisen, dass Auswirkungen der geschilderten Art nicht zu erwarten sind. Ansonsten ist das Vorhaben aus Gründen des Wasserrechtes, des Naturschutzes und des Eigentumsrechtes der Einwohner von Katzheim abzulehnen.

3. Abwasser

Es werden erhebliche Mengen Abwasser anfallen. Es ist zu klären, wie diese entsorgt werden, ob die Kapazitäten der vorhandenen Kläranlagen ausreichen und ob der Bau der Abwasserleitungen zu vertretbaren Mitteln technisch zu bewerkstelligen ist. Es sollen keine Leitungen durch naturschutzrechtlich wichtige Bereiche verlegt werden. Es stellt sich für Herrn Schoierer zudem die Frage, ob die Abwasserleitungen doppelwandig verlegt werden sollen, um die Gefahren im ökologisch wichtigen Eselweihergebiet auszuschließen.

4. Verkehrssituation

Es wird befürchtet, dass ein großer Teil des zukünftig anfallenden Schwerlastverkehrs nicht über die Autobahn, sondern über die sonstigen Straßen, insbesondere die Kreisstraße SAD 8 abgewickelt wird. Die Lebensqualität der Anwohner von Katzheim und Meßnerskreith wird durch den Verkehr auf der SAD 8 jetzt bereits von einer schon an die Belastungsgrenze reichende Menge an Lärm und Luftverschmutzung beeinträchtigt. Weiterer Schwerlastverkehr aus dem neuen Gewerbe- und Industriegebiet würde die Grenze des Zumutbaren deutlich überschreiten.

Zudem stellt die Einmündung der Ortsstraße aus Richtung Katzheim in die SAD 8 heute schon eine Gefahrenquelle dar. Das Gefahrenpotential würde durch ein verstärktes Verkehrsaufkommen erheblich ansteigen.

Abwägung:

Zu 1. Naturschutz

Hinsichtlich der zwingend notwendigen Rodung sowie des Artenschutzes wird auf die Stellungnahmen mit der jeweiligen Abwägungen der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verwiesen. Der genaue Umfang der Rodung, der notwendige Ausgleich in Art und Größe als auch das Vorkommen und der Umgang mit den dort ansässigen Tierarten wird in dem noch auszuarbeitenden Ausgleichsbebauungsplan sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan noch dargelegt. Dazu wird derzeit eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ausgearbeitet. Zur noch anstehenden Auslegung werden die Planunterlagen diesbezüglich noch ergänzt und es besteht erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Zu 2. Wasser

2.1 Niederschlagswasser

Hierbei wird auf die Stellungnahme mit entsprechender Abwägung des Bayerischen Bauernverbandes verwiesen.

2.2 Grundwasser

Wie bereits zu Punkt 1 des Schreibens von Frau Maria Steger schon beschrieben, befindet Katzheim in einem, durch eine Talsenke vom Plangebiet getrennten Grundwassereinzugsbereich. Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel von Katzheim sind deshalb aufgrund der topografischen Lage ausgeschlossen. Dies gilt ebenso für die Ortschaft Meßnerskreith.

2.3 Wasserversorgung / Wasserfördermenge

Es wird auf die Stellungnahme samt Abwägung des Wasserwirtschaftsamtes Weiden verwiesen. Zudem wurde dieser Aspekt bei den Abwägungen zu den Schreiben von Frau Isabella Weingärtner (Punkt 5) und Frau Maria Steger (Punkt 6) bereits entsprechend behandelt.

Derzeit werden folgende Gutachten bzw. Planunterlagen erstellt, die zur noch folgenden Auslegung größtenteils vollständig den bisherigen Bebauungsplanunterlagen beigelegt werden:

- Schallschutztechnisches Gutachten des Ing.-Büros „ab-consultants“, Hr. Bartl, aus Vohenstrauß
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Flora und Fauna aus Regensburg
- Standortanalysegutachten durch die iq-Projektgesellschaft unter Leitung von Hr. Dr. Leiner an der TU München
- Hydrologisches Gutachten des Büros Piwak und Partner
- Ausgleichsbebauungsplan und Umweltbericht durch die Büros Stelzenberger und Scholz sowie dem Büro Eska aus Straubing/Bogen

Die Verwirklichung des Gewerbe-/Industriegebietes wird somit von etlichen Fachkundigen geprüft. Die Stadt stützt sich in Ihrer Bauleitplanung somit auf fundierte fachliche Beratung.

Zu 3. Abwasser

Diesbezüglich wird ebenso auf die Abwägungen zu Punkt 6 des Schreibens von Frau Isabella Weingärtner sowie zu den Punkten 3-5 zum Schreiben von Frau Maria Steger verwiesen. Die Notwendigkeit einer doppelwandigen Erschließung wird in Absprache mit den Fachstellen geprüft.

Zu 4. Verkehr

Eine Abwicklung des Schwerlastverkehrs ist lediglich über die Autobahn A 93 und der Kreisstraßen SAD 1 und SAD 8 vorgesehen, wobei sich die Einmündung zum Gewerbe-/Industriegebiet weit vor der Einmündung zur Ortsstraße Katzheim befindet. Eine Abweichung von dieser Fahrstrecke in Richtung der Ortschaften Katzheim und Meßnerskreit bzw eine evtl. „Abkürzung“ zur AS Ponholz ist nicht sinnvoll und daher auch nicht zu befürchten.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Beschluss:

Für das weitere Verfahren sind neben den Abwägungen noch folgende Beschlüsse erforderlich.

1. Billigung:

Die Planentwürfe zur Bebauungsplanaufstellung und gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung sind mit ihren planerischen und textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem Ausgleichsbebauungsplan fertig auszuarbeiten. Die Anregungen des Stadtrates, sowie notwendige Änderungen aufgrund der vorstehenden Abwägung sind dem Planer mitzuteilen und einzuarbeiten. Anschließend sind die Planunterlagen dem Stadtrat zur Billigung vorzulegen.

2. Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist nach dieser Billigung der Planunterlagen durchzuführen. Ort und Dauer der Auslegung sind öffentlich bekannt zu machen.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind schriftlich zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	19
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

-
- | | | |
|---|--|--|
| ☐ Hauptverwaltung | ☐ mit den Unterlagen zum Vollzug | ☐ zur Kenntnis |
| ☐ Finanzverwaltung | ☐ mit den Unterlagen zum Vollzug | ☐ zur Kenntnis |
| ☒ Bauamt | ☐ mit den Unterlagen zum Vollzug | ☒ zur Kenntnis |
| ☒ Bauverwaltung | ☒ mit den Unterlagen zum Vollzug | ☐ zur Kenntnis |



Teublitz, 12.05.2014
Stadt Teublitz


Maria Steger
Erste Bürgermeisterin

