Auszug aus der Niederschrift

über die
öffentliche Sondersitzung des Stadtrates Teublitz

am Mittwoch, 29.01.2025 um 18:00 Uhr

Der TOP war öffentlich.

Beschluss-Nr. 1

Aufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz
- Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung

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.

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 sind:

- ein Klimagutachten zum Planvorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz" von der Planungsgemeinschaft „Dr.

Dütemeyer - Umweltmeteorologie, Ing.-Büro Rau - Wind, Wasser, Umwelt sowie der Dr. Papdakis GmbH aus Essen bzw. Heilbronn“

- eine Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Teublitz von der „Markt und Standort Beratungsgesellschaft aus Erlangen“ und
- eine neue Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz der Stadt Teublitz des „Büros GEO.VER.SUM – Herrn Pressler aus Cham“.

Zudem liegt nun nach mehrjährigen Messungen

- ein Bericht über die Messung der Abflussmengen zur hydrologischen Beweissicherung zur Errichtung eines Gewerbegebietes

vor.

Das Klimagutachten, die Standort- und Bedarfsanalyse und die Verkehrsuntersuchung werden von den jeweiligen genannten Gutachtern im Stadtrat kurz erläutert. Der Bericht über die Messung der Abflussmengen ist inhaltlich im Klimagutachten weiterführend miterfasst.

Stadträtin Münz schickte an die Verwaltung vorab Fragen zu Inhalten hinsichtlich der Aufstellung des Landschaftsplanes, die im Rahmen der Präsentation von den jeweiligen Gutachtern beantwortet werden.

1. Klimagutachten:

Frage:

“Die vorliegenden Ergebnisse wurden ohne erneute Datenerhebung per Plausibilitätsprüfung (…) erarbeitet.
Daher können die Daten mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sein.“
Dem Stadtrat werden also Beschlussvorlagen ohne konkreten Bezug präsentiert. Nach dem Motto: es wird schon nichts passieren!
Wie erklären Sie das?

Antwort von Herrn Dipl. Geograph Dr. Dütemeyer:

Die Erklärung wird im Gutachtenkapitel 3 „Methodik“ gegeben.
Die hiesige Untersuchung basiert auf für den Untersuchungsraum **bereits vorliegenden** Fachinformationen **mit konkretem Raum- und Sachbezug** (siehe Gutachtenkapitel 3 und Liste im Gutachtenkapitel 8.1), sodass diese Fachinformationen nach *erfolgreicher* **Plausibilitätsprüfung nicht erneut** erhoben werden mussten. Eine **Unsicherheit *könnte*** dadurch gegeben sein, dass diese bereits vorhandenen Fachinformationen bei einer erneuten Erhebung mit anderen oder detaillierteren Methoden *etwas* andere Ergebnisse liefern *könnten.*
Die Informationsqualität der vorhandenen Fachinformationen ist aufgrund der *erfolgreichen* **Plausibilitätsprüfung** für diese Ersteinschätzung völlig ausreichend. Die hieraus sowie mit Hilfe empirischer Methoden (vgl. Gutachtenkapitel 3) hergeleiteten Aussagen des Klimagutachtens sind daher realistisch.

2. Hydrologische Beweissicherung:

Frage:

Die dargestellten Messdaten zeigen nur ein geringes oberflächliches Abflussgeschehen.
Hat das überhaupt eine Aussagekraft?
Beobachtungen der letzten Jahre zeigen, dass selbst kleine Rinnsale in dem Gebiet selbst bei strengem Frost eisfrei bleiben, d h sie stehen in Verbindung mit einem großen

Grundwasserstrom. Dieser entscheidende Faktor wurde nicht erfasst.
Zitat aus dem Gutachten: „Theoretisch kann bereichsweise auch eine erhöhte Grundwasserneubildung vorliegen und Wasser, welches nicht als Oberflächenabfluss abfließt, die Einzugsgebiete als Grundwasserströmung verlassen. Dies lässt sich anhand der vorliegenden Daten nicht klären“
Damit ist eine entscheidende Frage, z.B. hinsichtlich des Einflusses auf die Teublitzer Fischteiche, nach wie vor nicht geklärt!

Antwort von Frau Dipl. Ing. Schröder (Hydrotec):

Aufgrund des geringen Schüttungsverhalten des Burgerweihergrabens und des namenlosen Grabens besteht nur eine sehr geringe Einspeisung der darunter liegenden Teublitzer Fischteiche von Richtung des Plangebiets. Deren Hauptzuläufe sind nicht diese Oberflächengewässer. Auch werden diese Gräben durch die Planung in ihren bestehenden Verlauf nicht verändert werden.

Das Einzugsgebiet dieser Teiche durch evtl. bestehende unterirdische Grundwasserströme wird sich aufgrund der vorgegebenen Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers und einer zusätzlichen Pufferung durch Rigolen und Rückhaltebecken bei Starkregenereignissen nicht verschlechtern.
Fischteiche weisen in der Regel keinen oder nur einen eingeschränkten Zustrom durch das Grundwasser auf (u.a. Abdichtung durch Verschlammung des Teiches) und werden dementsprechend durch die Oberflächengewässer gespeist

Frage:

Was passiert bei Starkregenereignissen? Es ist nicht unwahrscheinlich, dass ein Ereignis mit 100 Litern pro Quadratmeter binnen 24 Stunden auftreten kann. Die begrünten Gewerbedächer werden diese Wassermenge sicher nicht auffangen können.
Der derzeit bestehende Wald fängt dies aber auf!

Antwort von Frau Dipl. Ing. Schröder (Hydrotec):

100 l/m2 in 24 Stunden entspricht etwa einem 100-jährlichen Ereignis.
Die Entwässerung wird im Allgemeinen auf ein 3 bis 5-Jährliches Ereignis ausgelegt, im Gebiet muss aber eine Überflutungssicherheit bis 100 Jahre gewährleistet werden.
Relevant für die Überflutung ist die Regenintensität und die Regenmenge.
Ein 24-Stunden-Ereignis wird aufgrund der geringen Intensität (bei 100 l/m2 ca 11 l/s*ha) ohne Probleme durch das Entwässerungssystem aufgenommen, da diese auf ca 200 l/s*ha dimensioniert werden.

3. Standortgutachten:

Frage:

Der „endogene Flächenbedarf“ für Gewerbe ist von 8 ha bis 2036 und für das gesamte Städtedreieck von knapp 20 ha angegeben:
Wieso braucht man dann ein Gewerbegebiet allein für Teublitz von 20 ha?

Antwort von Herrn Dipl. Ing. Lingen:

Die Berechnung spiegelt nur den sog. „endogenen Bedarf“ wider – also den aus der Stadt selbst heraus errechneten Bedarf. Anfragen von „außerhalb“ sind bei dieser Berechnung nicht erfasst

Nach der Vorstellung der einzelnen Gutachten unterbricht Erster Bürgermeister Beer die Sitzung für eine 10-minütige Pause.

Die Sitzung wird um 20:15 Uhr mit allen Anwesenden fortgesetzt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachstellen wurden vom Planungsbüro Schober aus Freising gelistet und einzeln dazu Abwägungsvorschläge formuliert. Diese stellen sich wie folgt dar:

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachstellen

Es erfolgte die öffentliche Auslegung der Fortschreibung des Landschaftsplan der Stadt Teublitz in der Fassung vom 01.02.2024, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Folgende Fachstellen waren an der Auslegung beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Schwandorf
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
- Autobahndirektion Nordbayern
- Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Nordbayern – Außenstelle Fürth
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerische Staatsforsten – Forstbetrieb Burglengenfeld
- Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe
- Bundesnetzagentur
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundeswehr - Windenergie
- Bund Naturschutz in Bayern – Kreisgruppe Schwandorf
- DB AG – DB - Immobilien
- Deutsche Breitbanddienste GmbH (DBD)
- Deutsche Flugsicherung (DFS)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Geschäftsstelle Städtedreieck
- Greenpeace - München und Regensburg
- Handwerkskammer – Niederbayern/
- Kreisbrandrat
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV)
- Landratsamt Schwandorf 'Bauleitplanung'
- Landratsamt Schwandorf 'Bodenschutz'
- Landratsamt Schwandorf 'Immissionsschutz'
- Landratsamt Schwandorf 'Kreisbauamt'
- Landratsamt Schwandorf 'Untere Naturschutzbehörde'
- Landratsamt Schwandorf 'Wasserrecht'
- Orsted Onshore Deutschland GmbH
- PLEDOC
- Regierung der Oberpfalz – Sachgebiet 24
- Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
- Regionaler Planungsverband – Regierung Oberpfalz
- Staatliches Bauamt 'Amberg-Sulzbach'
- Stadt Burglengenfeld
- Stadt Maxhütte-Haidhof
- Stadt Nittenau
- Stadt Schwandorf
- Stadtwerke Burglengenfeld
- TenneT TSO GmbH
- U.S. Army Grafenwöhr
- VG Wackersdorf – Gemeinde Steinberg
- Wasserwirtschaftsamt Weiden
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung – Maxhütte-Haidhof/ Teublitz

Oberpfalz - Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung Oberpfalz - IHK Regensburg für Oberpfalz - Infrafibre Networks GmbH	- Zweckverband zur Wasserversorgung – Vils-Naab-Gruppe

Dazu haben folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Schwandorf - Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz - Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Nordbayern – Außenstelle Fürth - Bayerischer Bauernverband - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bayerisches Landesamt für Umwelt - Bayerische Staatsforsten – Forstbetrieb Burglengenfeld - Bundesnetzagentur - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Bund Naturschutz in Bayern – Kreisgruppe Schwandorf - DB AG – DB - Immobilien - Deutsche Flugsicherung (DFS) - Greenpeace – München und Regensburg - Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung Oberpfalz - IHK Regensburg für Oberpfalz - Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV) - Landratsamt Schwandorf 'Bodenschutz' - Landratsamt Schwandorf 'Immissionsschutz' - Landratsamt Schwandorf 'Untere Naturschutzbehörde' - Landratsamt Schwandorf 'Wasserrecht'	- Orsted Onshore Deutschland GmbH - Regierung der Oberpfalz – Sachgebiet 24 - Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern - Regionaler Planungsverband – Regierung Oberpfalz - Staatliches Bauamt 'Amberg-Sulzbach' - Stadt Maxhütte-Haidhof - Stadt Nittenau - Stadt Schwandorf - Stadtwerke Burglengenfeld - TenneT TSO GmbH - Wasserwirtschaftsamt Weiden

Alle übrigen beteiligten Behörden und Unternehmen haben durch Nichtäußerung ihr Einverständnis zur Planung gegeben.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen der Fachbehörden durch Herrn Dr. Michael Schober und Herrn Matthias Lochmahr vom Planungsbüro Schober aus Freising abgehandelt.

1.0 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 18.03.2024

Wesentlicher Inhalt
Keine Äußerung

Behandlung/ Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

2.0 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Schwandorf, 25.03.2024 und 08.05.2024

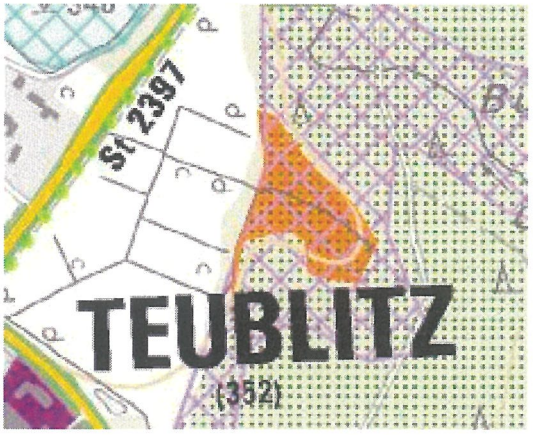
Wesentlicher Inhalt
2.1
Wir bitten freundlich um Verlängerung der Frist für die Stellungnahme bis zum 24.4.2024.

Behandlung/ Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

2.1.1
Wesentlicher Inhalt

Weiterhin ist in der Karte Nr. 4 die Waldfläche des Waldkindergartens Teublitz als Sonderfläche beplant.
Der Kindergarten wurde bereits im Zuge eines Bauantrages genehmigt.
Die Flächen des Waldkindergartens bleiben Wald im Sinne des Waldgesetzes, wenn die Beplanung als Sonderfläche entfällt.
Wir bitten, wie besprochen, dies zu ändern.

Behandlung/ Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sonderfläche im Landschaftsplan wird herausgenommen. Die Fläche des Waldkindergartens bleibt weiterhin Wald im waldrechtlichen Sinne (vgl. Abbildung orangefarbene Fläche).



Die Begründung zum Landschaftsplan wird entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

2.2
Wesentlicher Inhalt
Zum o.g. Vorgang wird das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf – Bereich Forsten – um eine Stellungnahme gebeten.

Im Folgenden wird zu einzelnen Flurnummern, die Wald im überplanten Gebiet direkt oder indirekt betreffen eine Aussage getroffen.

Behandlung/ Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.2.1 Industriegebiet an der A93 AS Teublitz, Gem. Teublitz, Teilfläche der FINr. 461/0
Wesentlicher Inhalt
Für dieses Vorhaben sind 21 ha Wald betroffen. Zum früheren Vorhaben im Rahmen eines Bebauungsplanes hat sich die untere Forstbehörde bereits mehrfach geäußert (forstfachliche Stellungnahmen vom 07.02.2014 und 04.08.2020). Seitdem haben sich die Grundlagen für eine forstfachliche Stellungnahme geändert. Insbesondere finden sich Aussagen dazu in folgenden Unterlagen:

Waldfunktionen nach Waldfunktionsplan Gebiet 06 Oberpfalz Nord (Stand 2021) (WP)

- Der genannten Waldfläche kommt eine besondere Bedeutung als regionaler Klimaschutzwald nach Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Art. 5 BayWaldG zu. Wälder beeinflussen das Klima in einer für den Menschen positiven Weise. Regionale Klimaschutzwälder verbessern in Siedlungsgebieten und auf Freiflächen das Klima durch großräumigen Luftaustausch. In den letzten Jahren hat der Klimaschutz durch Wälder immer mehr an Bedeutung gewonnen.

- Seit der Wetteraufzeichnung 1881 durch den Deutschen Wetterdienst (DWD) wurden die 5 wärmsten Jahre in den vergangenen 10 Jahren dokumentiert. Vor diesem Hintergrund gilt es aktuell umso mehr die klimaregulierenden Waldflächen in Siedlungsnähe zu erhalten, vor allem in Ballungsgebieten wie im Städtedreieck.

- Laut Waldfunktionsplan (WP) sollen die Wälder „in ihrer Flächensubstanz erhalten und in sämtlichen Funktionen weiterentwickelt werden." Für das Planungsgebiet besteht jedoch eine negative Waldflächenbilanz. Gemäß dem WP nahmen „in den ländlichen Bereichen … von 2010 bis 2019 die ohnehin hohen Bewaldungsprozente weiter zu, während im Bereich der größeren Städte spürbare Waldverluste zu verzeichnen waren."

Waldfunktionen nach Regionalplan (RP) Oberpfalz Nord 06 (Stand 2022)
- Die überplante Waldfläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst" und besitzt gemäß RP BII zu 2.2 (B) ökologische Ausgleichsfunktionen.
- Gemäß RP B III (Z) Punkt 3.1 soll der „Wald … so erhalten, gepflegt und gestaltet werden, dass er insbesondere die Aufgaben für ... den Gewässer-, Klima- und Bodenschutz, nachhaltig erfüllen kann.
- Weiterhin heißt es im RP BIII (B) zu 3.1: „In den immissionsbelasteten Gebieten sind Wälder notwendig für die Reinigung der Luft, in Tallagen dienen sie häufig dem Klimaausgleich."
- Gemäß RP B III (Z) Punkt 3.2 sollen als übergeordnetes Ziel „regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder … in ihrer Flächensubstanz erhalten werden".
- Gemäß RP B III (B) zu 3.2: ist „die Erhaltung von Wäldern … für die Umweltqualität sehr wichtig. Wald mindert Temperaturextreme und begünstig den Luftaustausch. Er besitzt ein gutes natürliches Reinigungsvermögen, fängt Staub ab, filtert Schadstoffe aus, verdünnt Immissionen und dämpft den Lärm. …. Die in diesen Bereichen liegenden Wälder sind besonders wichtig für die Reinigung der Luft und für den Schutz vor Immissionen."
- Weiterhin heißt es im RP B III (B) zu 3.2 „Die Räume … Schwandorf/ Burglengenfeld

zählen zu den durch Immissionen am stärksten belasteten Teilen der Region."

Das Städtedreieck Teublitz/Maxhütte-Haidhof/Burglengenfeld zählt zu den durch Immissionen am stärksten belasteten Teilen der Region. Die in diesem Bereich liegenden Wälder sind besonders wichtig für die Reinigung der Luft, mindern Temperaturextreme und begünstigen den Luftaustausch. Vor dem Hintergrund des Klimawandels mit wärmeren und trockeneren Sommern wird der Erhalt dieser Wälder immer wichtiger.
Im vorliegenden Fall ist daher festzustellen, dass durch die beabsichtigte Rodung von ca. 21ha eine raumbedeutsame Beeinträchtigung des regionalen Klimaschutzwaldes in einem besonders sensiblen Waldbereich der nördlichen Oberpfalz nicht auszuschließen ist bzw. ein Widerspruch zu den Zielen des Waldfunktionsplanes Region 06 Oberpfalz Nord und den Zielen, Punkt 3.1 und 3.2 des Regionalplanes Oberpfalz-Nord festgestellt wird. Hier besteht Konfliktpotential und die untere Forstbehörde hat grundsätzliche Bedenken dagegen. Insofern legen wir in diesem Punkt Widerspruch im Sinne des § 7 BauGB ein. Eine Klärung wird ggf. im Verfahren zum Baugebiet gesondert erfolgen.

Behandlung/ Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Landschaftsplan sind sowohl die Inhalte des Waldfunktionsplanes wie auch die Inhalte zum Landschaftsplan berücksichtigt worden.
Begründet durch die besondere naturräumliche Lage und der historischen Entwicklung, ist die Fortentwicklung des Stadtgebiets auf die Bereiche im Talraum der Naab sowie auf das Hügelland des vorderen Oberpfälzer Waldes beschränkt. Dies waren die Rahmenbedingungen für die landschaftsplanerischen Zielsetzungen. Dementsprechend sind die Konflikte mit dem Vorhaben zum Gewerbegebiet an der A93 AS Teublitz im Landschaftsplan beschrieben worden.
Auf Ebene des Landschaftsplanes kann für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes nur festgehalten werden, was bei den Kartierungen für das geplante Gebiet festgestellt wurde und welche Folgen bzw. Maßnahmen durchzuführen sind, wenn die Planung des Gewerbegebietes weiterverfolgt wird.

Allgemein muss das Vorhaben zum Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 im Bebauungsplanverfahren ohnehin noch ein eigenes Genehmigungsverfahren durchlaufen, in dem sämtliche Eingriffe, Beeinträchtigungen analysiert und gegebenenfalls ausgeglichen werden müssen.
In Bezug auf die Funktion des Waldes als Klimaschutzwald nach dem Waldfunktionsplan kann nach Auswertung des Klimagutachtens festgehalten werden, dass der Waldteil keine spezifische Klimafunktion hat, die durch den Erhalt des Bestands zu erfüllen ist, sondern lediglich unspezifische Funktionen aufweist, die durch Aufforstung bzw. Waldumbau an anderer Stelle ausgeglichen werden können. Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Teublitz werden bei der Neuaufstellung bzw. evtl. Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen der Ortsplanung und den Vorhaben und Vorstellungen der Stadt für die zukünftige Entwicklung zusammengeführt und abgewogen.
Mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2024 wurde zudem die Erstellung eines „Klimagutachtens zum Planvorhaben Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz" beauftragt.

Die klimatische Untersuchung ergab, dass die klimatische Funktion des Waldgebietes im Plangebiet keine Wirkungen auf die umgebenden Siedlungen mangels Ventilationsbahnen hat. 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.
Zudem zeigen die regionalen Windfelder oberhalb des Kronendachs des Plangebietes, ebenso wie im Bodenniveau des Plangebietswaldes, sehr schwache, von den Siedlungen weggerichtete Kaltluftstromungen, sodass der Plangebietsbereich eine geringe Bedeutung

als klimatischer Ausgleichsraum aufweist und keine Wirkungen auf die Siedlungen hat.
Entsprechend kann ein Widerspruch des Landschaftsplans mit den im Regionalplan aufgezeigten Waldfunktionen als Klimaschutzwald nicht erkannt werden.
Mit der Erstellung des vorliegenden Klimagutachtens werden bereits im Stadium der Fortschreibung des Landschaftsplanes frühzeitig weitere Aspekte für eine Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen für das Plangebiet gesammelt und begründen die Entscheidungen des Stadtrates und der Stadt Teublitz an der Entwicklung des Gewerbegebietes wie auch an den Zielsetzungen des Landschaftsplanes festzuhalten.

In Bezug auf die Waldfunktion nach Regionalplan kann einerseits festgehalten werden, dass der Regionalplan nicht den speziellen Waldteil im Bereich des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets betrifft, sondern den Erhalt der „Flächensubstanz". Diesem Ziel wird zunächst damit nachgekommen, als Wald an anderer Stelle neu aufgeforstet wird und weiter die Funktion des Waldes an anderer Stelle durch Waldumbau verbessert wird. Soweit die Fläche nicht vollständig kompensiert wird, sondern Waldumbaumaßnahmen durchgeführt werden ist die zu vertreten, da die Waldumbaumaßnahmen einen sehr positiven Effekt für den Schutz des bestehenden Waldes haben, der unmittelbar wirkt Weiter ist dies auch deswegen hinzunehmen, da mit der Maßnahme städtebauliche Ziele gewichtiger Art, insbesondere die Förderung der örtlichen Wirtschaft, die Schaffung von Arbeitsplätzen und stabile Bevölkerungsstrukturen verfolgt werden.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

2.2.2 Sonderbaugebiet Teublitz Gem. Katzdorf, FlNr. 967/19

Wesentlicher Inhalt
Auf dieser Waldfläche wurde per Bauantrag vom 19.01.2024 ein Waldkindergarten errichtet. Die Fläche ist weiterhin Wald i.S. des Art. 2 BayWaldG. Nach telefonischer Rücksprache mit Frau Doris Janus am 15.04.2024 wird die Sonderbaufläche aus der Maßnahmenplanung herausgenommen. Aufgrund der uns aktuell vorliegenden Unterlagen lehnen wir diese Planung ab und legen Widerspruch im Sinne des § 7 BauGB ein.

Behandlung/ Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Sonderfläche im Landschaftsplan wird herausgenommen. Die Fläche des Waldkindergartens bleibt weiterhin Wald im waldrechtlichen Sinne (vgl. auch 2.1.1).

Die Begründung zum Landschaftsplan wird entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

2.2.3 Sonderbaugebiet Solar, Gem. Katzdorf, FlNr. 775/0; Gem. Premberg, FlNrn. 761/0 und 759/0

Wesentlicher Inhalt
An diese Grundstücke grenzt Wald unmittelbar an. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sehen wir keinen Widerspruch, sofern die auf Seite 68 in der Begründung des Landschaftsplanes Teublitz beschriebene Pufferzone von 25m zwischen Wald und Solaranlagen umgesetzt wird.
Für die nachgelagerte Bebauungsplanung und Einzelgenehmigung geben wir folgende Hinweise: Es wird angeregt auch den Zaun auf den genannten Abstand zu Waldflächen zurückzusetzen, um das Konfliktpotential wegen möglicher Schäden an den Solaranlagen durch Baumfall oder erschwerter Hlebsmaßnahmen zu verrlngern.

Behandlung/ Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

2.2.4 Feststellung Wald nach Art. 2 Abs.1 BayWaldG (Bayerisches Waldgesetz)

Wesentlicher Inhalt
Bei wurde festgestellt, dass die FlNr. 309/0 Gem. Teublitz Wald i.S. des Art.2 Abs.1 BayWaldG ist. Jede dort geplante Maßnahme muss im Einklang mit den Vorgaben des Bayerischen Waldgesetzes stehen. Diese Waldfläche dient als lokaler Klima- Immissions- und Lärmschutzwald, wie der im Westen angrenzende Wald. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sehen wir keinen Widerspruch.
Um zukünftige Konflikte zwischen Siedlungsflächen und Waldflächen zu vermeiden, geben wir folgende Hinweise:
Es wird angeregt, dass eine Bebauung wegen der Baumfallgefahr einen Grenzabstand von 25m zum Waldgrundstück einhält. In Siedlungsnähe wurde in den vergangenen Jahren immer wieder eine schleichende Inanspruchnahme („Gartenerweiterung", Lagerung von Kompost und Brennholz) von Waldflächen festgestellt. Dadurch kann der Wald seine Schutzfunktionen verlieren. Es wird empfohlen diese atypische Nutzung – z. B. durch eine Pflicht zur Abzäunung der Grundstückgrenzen im Bebauungsplan - von Vornherein zu unterbinden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Das Flurstück 309 Gmk. Teublitz ist in der Karte 1 „Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten" teilweise als Wald sowie als Grünfläche mit Gehölzen dargestellt (vgl. folgende Abbildung!). Diese Fläche wird in ihrer Darstellung geändert und gänzlich als Wald dargestellt.



Die Begründung zum Landschaftsplan wird entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

2.2.5 Ergänzungen zur Plan Nr.5 Thema: Energie

Wesentlicher Inhalt
In der Karte Nr. 5 „Energie" liegen die zwei Schwerpunktflächen für den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen (WEAs) ausschließlich in Waldgebieten. Laut Art. 1 BayWaldG soll Wald erhalten werden. Gleichzeitig gehört die Versorgung mit nachhaltiger Energie zur Daseinsvorsorge. Auf die Möglichkeit einer die Waldflächen schonenden Umsetzung der WEA wird hingewiesen. Dazu gehört es h. E. auch geeignete Flächen außerhalb des Waldes

mit heranzuziehen. Derzeit werden im Rahmen eines Deckblattes zum Regionalplan Vorranggebiete „Windenergie“ ausgewiesen. Hier ist es wünschenswert die ba Planungen der verschiedenen Ebenen aufeinander abzustimmen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es wurden auch Windkraftstandorte außerhalb von Waldflächen geprüft. Allerdings liegen alle potentiellen WKA-Anlagenstandorte aufgrund der Windverhältnisse im Bereich von Waldflächen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

2.2.6 Hinweise zum Plan Nr.4 „Flächennutzungsplan (FNP) und Maßnahmenvorschläge“

Wesentlicher Inhalt
In der Karte Nr. 4 „FNP und Maßnahmenvorschläge“ sind keine Flächen ausgewiesen, auf denen explizit Wald neu begründet wird. Es wird angeregt bereits hier mögliche Erstaufforstungen einzuplanen, ggfls. in Absprache mit der unteren Forstbehörde. Damit können auch geeignete Flächen für Ersatzaufforstungen planerisch vorbereitet werden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Ca. 45 % der Stadtgebietsfläche von Teublitz umfasst Wald, was einen hohen Waldanteil darstellt.
Allerdings sind im Landschaftsplan, im Bereich von Moorböden Renaturierungsmaßnahmen und im Umfeld der Naab Feuchtlebensräume als Entwicklungsmaßnahmen dargestellt. Feuchtlebensräume wie auch Moorstandorte umfassen auch entsprechende standortgerechte Waldflächen, sodass sehr wohl Waldneugründungen berücksichtigt wurden. Besonders im Bereich der Naabaue ist die Neubegründung von Weichholzauwälder vorgesehen. Begründet und dargestellt ist dies im Kap. 5.1.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 2.1 bis 2.2.6 wird verwiesen.

Stadträtin Münz äußert sich zum Gutachten des AELF:
Das AELF habe Bedenken gegen die Rodung des Waldes: „Hier besteht Konfliktpotential und die untere Forstbehörde hat grundsätzliche Bedenken dagegen. Insofern legen wir in diesem Punkt Widerspruch im Sinne des § 7 BauGB ein. Eine Klärung wird ggf. im Verfahren zum Baugebiet gesondert erfolgen.“

Dr. Schober erläutert, dass dies keine Auswirkungen auf die Planungen habe, da die Planungshoheit bei der Stadt liege. Die genannten Bedenken seien kein Hinderungsgrund für das weitere Vorgehen. Gemäß §7 Satz 1 BauGB kann sich der andere öffentliche Planungsträger durch einen Widerspruch während des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans von der Anpassungspflicht befreien. Der Widerspruch ist jedoch kein Rechtsbehelf gegen den Flächennutzungsplan, sondern eine Erklärung eigener Art und somit hier nicht relevant.

3.0 Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, 13.03.2024

Wesentlicher Inhalt
Im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von

Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

4.0 Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Nordbayern – Außenstelle Fürth, 15.04.2024

4.1
Wesentlicher Inhalt
Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Anbauverbots- und Baubeschränkungszone nach § 9 Absatz 1 und 2 des FStrG. Hiermit nehmen wir zu der Voranfrage zur Neuaufstellung des Landschaftsplans bei Betriebskilometer 167,900 bis 173,200 an der BAB A93, wie folgt Stellung:
Dem o. g. Vorhaben könnte zugestimmt werden. Die Zustimmung würde unter Berücksichtigung folgender Nebenbestimmungen erteilt werden:

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

4.2 Grafischer Teil - Planzeichnung:

Wesentlicher Inhalt
Die Darstellung der 40 m Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist einzuzeichnen. Der Bezug, ab welcher Stelle diese Zonen gelten (also der äußerste Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A93 einschließlich ggf. zu berücksichtigender Anschlussstellenäste, Ein- und Ausfädelungsstreifen sowie Rampen, ist entsprechend mit Maßkette zu kennzeichnen. In der Legende der Planzeichnung ist zudem die Bezeichnung der 40 m - Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG und der 100 m - Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG gemäß Gesetzestext entsprechend aufzunehmen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene des Landschaftsplans sind die Darstellungen im Maßnahmenplan ausreichend. Genauere Planungen, wie die grafischen Angaben zur Anbauverbotszone, sind auf Bebauungsplanebene darzustellen, jedoch nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zum Landschaftsplan bzw. zum Flächennutzungsplan.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

4.3 Zudem sind folgende Inhalte als textliche Festsetzungen (Textteil und Planzeichnung) zum Landschaftsplan aufzunehmen:

Anbaurechtliche Belange § 9 FStrG:

a. Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG). Hochbau im Sinne des

Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Als Hochbauten gelten die Solartische und jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Die Bebauungsgrenze ist daher im Plan entsprechend zeichnerisch anzupassen.

b. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

c. Bezüglich der mit einem Pflanzangebot oder auch als Ausgleichsfläche festzusetzenden Bereiche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone, weisen wir darauf hin, dass auch hier keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStRG zuwiderlaufen.

d. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene des Landschaftsplans sind die genannten anbaurechtlichen Belange Nr. a bis d nicht darzustellen. Hierbei handelt es sich um Inhalte, die auf Bebauungsplanebene dargestellt und festgesetzt werden müssen, jedoch nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zum Landschaftsplan bzw. zum Flächennutzungsplan.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

4.4 Folgende Inhalte sind zusätzlich als Hinweise im Textteil aufzunehmen:

Wesentlicher Inhalt

a. Auf den Flurstücken der Autobahn GmbH des Bundes. Kabelanlagen der Autobahn GmbH des Bundes müssen zu jeder Zeit frei zugänglich sein.

b. Ein 5 m breiter Schutzstreifen bzw. Anwandweg für den Betriebsdienst ist freizuhalten.

c. Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB durch Blendwirkung bei geplanten Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Dies ist durch ein geeignetes Gutachten oder einen anderen wissenschaftlich fundierten Nachweis zu belegen und ggf. in Form von notwendigen Blendschutzmaßnahmen umzusetzen.

d. Die Erschließung hat ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen. Sonderabfahrten von der Bundesautobahn sind grundsätzlich nicht möglich. Eine Erschließung über die BAB A93 zum Baugrundstück ist nicht zulässig.

e. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerung der BAB A93 zugeführt werden.

f. Auf die vom Verkehr und Unterhalt der BAB A93 ausgehenden und auf das Planungsgebiet ev. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.

g. Evtl. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A93 nicht geblendet werden können.

h. Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

i. Zur Brandvermeidung und Brandbekämpfung im Falle eines Brandes sind schlüssige Ausführungen, ohne gesteigerte Risiken für die straßenrechtlichen Belange (insb. zur Zuwegung zu der Anlage über das nachgeordnete Netz), vorzutragen.

j. Der Aufprallschutz für abkommende Fahrzeuge gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) muss gewährleistet werden. Dies kann unter Berücksichtigung der Höhenunterschiede des Vorhabens zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn einen Mindestabstand zum Schutz abkommender Fahrzeuge erforderlich machen.

k. Bezüglich der möglichen Errichtung von Zäunen – insbesondere zur Einfriedung – wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Danach dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden.

l. Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene des Landschaftsplans sind die genannten textlichen Hinweise Nr. a bis l nicht darzustellen bzw. aufzunehmen. Hierbei handelt es sich um Inhalte, wo auf Bebauungsplanebene hingewiesen werden muss, jedoch nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zum Landschaftsplan bzw. zum Flächennutzungsplan.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 4.1 bis 4.4 wird verwiesen.

5.0 **Bayerischer Bauernverband,** 15.04.2024

Wesentlicher Inhalt
Bei der Neuaufstellung des Landschaftsplanes sind diverse Neuanlagen von Bäumen, straßenbegleitenden Strauchhecken, Streuobstwiesen usw. mitaufgeführt.
Hierbei ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftlichen Fahrzeuge oftmals eine Überbreite von mehr als 2,55/ 3 Metern (Mähdrescher, Selbstfahrer usw.) haben.
Es ist zu gewährleisten, dass durch die Anlage von Streuobstwiesen, straßenbegleitende Strauchhecken usw., die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs, insbesondere mit Blick auf den Begegnungsverkehr, nicht beeinträchtigt werden darf.
Entsprechende Abstände sind hierbei zu berücksichtigen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene des Landschaftsplans sind die Darstellungen im Maßnahmenplan mit den

Neuanlagen von landschaftlichen Strukturelementen (Bäume, straßenbegleitende Hecken, Streuobstwiesen etc.) ausreichend. Genauere Planungen sind auf Bebauungsplanebene bzw. in der Objektplanung vorzunehmen unter Berücksichtigung diverser Vorgaben und Regelwerke.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

6.0 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 15.04.2024

Wesentlicher Inhalt
Bodendenkmalpflegerische Belange:
Im Gemeindegebiet befinden sich nach unserem derzeitigen Kenntnisstand die im Anhang (Auszug aus der Denkmalliste) aufgeführten Bodendenkmäler. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.
Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.
Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.

Mit unserer Stellungnahme übersenden wir Ihnen auch einen aktuellen Auszug aus der Denkmalliste der Bau- und Bodendenkmäler in digitaler Form als Shape-Dateien im Format Gauß-Krüger.
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Alle im Stadtgebiet liegenden Bau- und Bodendenkmäler wurden in den Planungsunterlagen zum Landschaftsplan berücksichtigt und aufgenommen mit entsprechenden Informationen in der Begründung zum Landschaftsplan.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

7.0 Bayerisches Landesamt für Umwelt, 05.04.2024

7.1
Wesentlicher Inhalt
Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden der Geotopschutz und die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

7.2 Geotopschutz:

Wesentlicher Inhalt
Im Geltungsbereich des Landschaftsplan (LP) der Stadt Teublitz befindet sich das im Geotopkataster Bayern erfasste Geotop Nr. 376G015. Ein aktueller Katasterauszug ist beigefügt. Aus Sicht des Geotopschutzes wäre eine Berücksichtigung des Objekts im LP zu begrüßen. Einwände gegen die Neuaufstellung des LP seitens des Geotopschutzes werden nicht erhoben.
Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Uwe Lauterbach (Referat 101; Tel. 09281 1800-4737).

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Das von der Behörde benannte Geotop wurde bereits in der Karte 2 „Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope“ zum Landschaftsplan wie auch in der Begründung zum Landschaftsplan berücksichtigt.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

7.3 Geogefahren:

Wesentlicher Inhalt
Im Gemeindegebiet sind mehrere Rutschungen und Dolinen bekannt und als GEORISK-Objekte erfasst. Weiterhin liegen Gefahrenhinweise für Rutschungen, Subrosion sowie für Sturzprozesse
in einzelnen Bereichen vor. Diese Hinweise auf (potenzielle) Geogefahren sollten bei konkreten Planungen berücksichtigt werden.
Die am LfU vorhandenen Informationen zu Geogefahren können, wie in „Karte 3 (Naturräume, Moorböden, Georisiken)“ bereits berücksichtigt, im Internet als GEORISK-Objekte und Gefahrenhinweiskarten im UmweltAtlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de) unter Karteninhalte/Inhalte wählen/Geologie/Mehr/Geogefahren abgerufen werden.
Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Referat 102; Tel. 09281 1800-4723).

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die von der Behörde genannten Geogefahren sind bereits in Karte 3 „Naturräume, Moorböden und Georisiken“) zum Landschaftsplan wie auch in der Begründung zum Landschaftsplan berücksichtigt.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

7.4

Wesentlicher Inhalt
Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Schwandorf (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 7.1 bis 7.4 wird verwiesen.

8.0 Bayerische Staatsforsten – Forstbetrieb Burglengenfeld, 25.03.2024

8.1
Wesentlicher Inhalt
Mit anliegendem Schreiben hat uns die Stadt Teublitz die Möglichkeit gegeben, uns zur geplanten Neuaufstellung des Landschaftsplans zu äußern.
Die Funktion des Trägers öffentlicher Belange für Wald und Forstwirtschaft nehmen die unteren Forstbehörden an den Ämtern für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wahr.
Die Bayerischen Staatsforsten sind dagegen (lediglich) ggf. betroffener Grundbesitzer.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

8.2 Sonderbaufläche "Solar" bei Loisnitz:

Wesentlicher Inhalt
Die bestehende Nutzung als Solarfeld soll demnach erweitert werden. Der Abstand zwischen Waldrand (Besitzgrenze) und den Solarmodulen sollte aufgrund der Baumhöhe (Alt-Kiefern) und weil der Wald in Hauptwindrichtung Nord/Nordwest vorgelagert ist aus unserer Sicht mind. 25 m betragen. Bei dem bestehenden Solarfeld wurde kein Mindestabstand zum Wald eingehalten; dadurch waren wiederholt Schäden durch herabfallende Äste o. ä. zu verzeichnen. Wir als Waldbesitzer sind dadurch einem hohen Haftungsrisiko ausgesetzt. Bei der Erweiterung des Solarfeldes sollte dies vermieden werden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Landschaftsplan bereits berücksichtigt worden.
Auf Ebene des Landschaftsplans sind die Darstellungen im Maßnahmenplan für PV-Anlangen, wie vorliegend, ausreichend und sind nicht flächenscharf dargestellt. Genauere Planungen sind auf Bebauungsplanebene bzw. in der Objektplanung vorzunehmen, wo die Abstandsflächen berücksichtigt werden sollten.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

8.3 Geplantes Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz:

Wesentlicher Inhalt
Das Vorhaben ist bekanntermaßen umstritten, die bisherigen Planung der Stadt wurde erfolgreich beklagt.
Die BaySF stehen dem Vorhaben neutral gegenüber – Voraussetzung für die erforderliche Abgabe der Fläche ist, dass alle planungsrechtlichen Vorgaben erfüllt werden. Die Beurtellung obllegt den jewelllgen Fachbehörden.

Hinweis: Die Bayerischen Staatsforsten sind als Ökokonto Betreiber anerkannt. Auch der

Forstbetrieb Burglengenfeld verfügt über entsprechende Flächen, z. T. innerhalb des Gebiets der Stadt Teublitz. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, für die zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzleistungen das Ökokonto der BaySF zu nutzen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 8.1 bis 8.3 wird verwiesen.

9.0 Bundesnetzagentur, 12.04.2024

Wesentlicher Inhalt
Beurteilung
Nach derzeitigem Verfahrensstand verläuft der verbindlich festgelegte Trassenkorridor für den Abschnitt D des Vorhabens Nr. 5 sowie die darin jeweils beantragten Trassen für die Abschnitte D1 der Vorhaben Nr. 5 und 5a auf dem hier gegenständlichen Gebiet für die Neuaufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz. Eine abschließende Beurteilung der zu bewältigenden Nutzungskonflikte ist seitens der Bundesnetzagentur zum derzeitigen Verfahrensstand nicht möglich.

Ich weise darauf hin, dass nach § 15 Abs. 1 S. 2 NABEG Bundesfachplanungen grundsätzlich Vorrang vor nachfolgenden Planungen, insbesondere Landesplanungen und Bauleitplanungen haben.
Außerdem weise ich darauf hin, dass das Bundesverwaltungsgericht in Bezug auf die gemeindliche Bauleitplanung ausgeführt hat, dass die Bundesfachplanungsentscheidung insofern vorübergehend auf die gemeindliche Planungshoheit einwirkt, als sie nach § 15 Abs. 1 S. 2 NABEG „grundsätzlich Vorrang vor nachfolgenden Landesplanungen und Bauleitplanungen“ hat. Bei dem Vorrang der Bundesfachplanung gem. § 15 Abs. 1 S. 2 NABEG handelt es sich danach um eine Abwägungsdirektive und damit zugleich um eine spezielle gesetzliche Verankerung und Betonung des allgemeinen planungsrechtlichen Prioritätsgrundsatzes. § 15 Abs. 1 S. 2 NABEG richtet sich als Abwägungsdirektive an die gemeindliche Bauleitplanung im Zeitraum zwischen der Bundesfachplanungs- und der Zulassungsentscheidung. Das Gebot vorrangiger Berücksichtigung der Bundesfachplanung verlangt von der Gemeinde, vorübergehend entgegenstehende Planungen innerhalb des Trassenkorridors aufzuschieben; siehe zu alledem BVerwG, Beschl. v. 24.03.2021 - 4VR2.20.

Ich weise darauf hin, dass nach § 18 Abs. 5 NABEG in Verbindung mit § 44a Abs. 1 S. 1 EnWG vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren (s.o.) oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen, auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen (Veränderungssperre). Ich rege an, falls nicht bereits geschehen, die für die Abschnitte D1 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a federführend zuständige Vorhabenträgerin TenneT TSO GmbH (bauleitplanung@tennet.eu) in vorliegender Angelegenheit noch zu beteiligen. Auf den Internetseiten der Vorhabenträgerinnen 50Hertz Transmission GmbH und TenneT TSO GmbH sind auch Planunterlagen zu den Vorhaben Nrn. 5 und 5a abrufbar, die den derzeitigen Planungsstand wiedergeben, sich jedoch im weiteren Verfahren noch ändern können. Ergänzend weise ich darauf hin, dass auf den Internetseiten der Bundesnetzagentur die vollständigen Planunterlagen zu den o. g. Abschnitten der Vorhaben Nrn. 5 und 5a sowie auch die oben genannten Bundesfachplanungsentscheidungen abrufbar sind.

Behandlung/Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

10.0 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 21.03.2024

10.1
Wesentlicher Inhalt
Belange der Bundeswehr sind betroffen. Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung tatsächlich vorliegt, ist abhängig von genauen Koordinaten im Format WGS 84 (Grad, Minute, Sekunde KEINE RE und/oder Hochwerte) und der genauen Ausgestaltung neu zu errichtender Gebäude / Windenergieanlagen im Plangebiet.
Die Bundeswehr behält sich daher vor, im Rahmen der sich anschließenden Antragsbeteiligungsverfahren insbesondere im Genehmigungsverfahren nach dem BauGB/BImSchG zu gegebener Zeit, wenn nötig, Einwendungen geltend zu machen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

10.2

Wesentlicher Inhalt
Nach einer ersten Prüfung der eingereichten Unterlagen befindet sich das Plangebiet im Bereich einer militärischen Jettiefflugstrecke. Hier sind nur Bauhöhen von bis zu 213 m über Grund möglich.
Im Bereich der Planung von Solarenergie bei Richthof, Loisnitz und neben dem Gewerbegebiet Schwedenschanze ist auf die Blendung der Flugzeugführer zu achten. Die Planung von Windenergie nordwestlich von Oberhof tangiert im westlichen Waldzipfel den Sichtflugkorridor im Anflugverfahren zum US-Truppenübungsplatz Hohenfels. Hier ist mit Baubeschränkungen zu rechnen. Eine weitere Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist daher erforderlich.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Informationen zu der militärischen Jettiefflugstrecke im Bereich der Stadt Teublitz und der dadurch maximalen Bauhöhe von 213 m über Grund, wie auch die möglichen Baubeschränkungen für Windkraftanlagen nordwestlich von Oberhof im Bereich des Sichtflugkorridors zum US Truppenübungsplatz Hohenfels, werden in die Begründung zum Landschaftsplan übernommen.
Sobald und soweit eine vertiefte Windkraftplanung durchgeführt wird, werden die Informationen herangezogen und für die Prüfung einer Ausnahme von den luftverkehrsrechtlichen Verboten verwendet. Wegen des überragenden Belangs der Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen soll die Planung jedenfalls bis zum Entscheid einer konkreten luftverkehrsrechtlichen Prüfung weitergeführt werden.

Die Begründung zum Landschaftsplan wird entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 10.1 bis 10.2 wird verwiesen.

11.0 Bund Naturschutz in Bayern – Kreisgruppe Schwandorf, 13.04.2024

11.1 Vorbemerkung

Wesentlicher Inhalt
Aufgabe einer Landschaftsplanung ist es, dass sich Städte und Gemeinden einen Handlungsrahmen für ihre künftige Siedlungsentwicklung, für Landwirtschaft, Wald und Naturschutz geben.
Das von der Stadt Teublitz beauftragte Büro Dr. Schober erstellte einen durchaus beachtenswerten Landschaftsplan (LP) mit für die Stadt Teublitz wichtigen Zielen hinsichtlich ihrer künftigen Weiterentwicklung. Hervorzuheben ist dabei das Herausarbeiten der natürlichen, ökologischen Vielfalt im gesamten Stadtgebiet und die Aussagen zu deren Erhalt und Verbesserung. Der LP als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung sowie des Flächennutzungsplanes sollte i.d.R. alle 10 bis 15 Jahre der jeweiligen Entwicklung angepasst werden.
Die Stadt Teublitz hatte es bislang versäumt, ihren Landschaftsplan aus dem Jahr 2004 zeitgerecht zu aktualisieren. Das soll nun nachgeholt werden - offenbar unter dem selbst auferlegten Zwang, einzig und allein das geplante Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz weiter zu verfolgen (siehe auch Artikel in der Mittelbayerische Zeitung vom 05.02.2024).

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

11.2 Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans und des Landesentwicklungsplans

Wesentlicher Inhalt
In seinem ablehnenden Urteil zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz vom 05.10.2021 hat der Senat des VGH in seiner Begründung unter anderem darauf hingewiesen, dass insbesondere der nicht angebundene Gewerbestandort an der A93 den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht entspricht. Die Planungen stünden nicht im Einklang mit den Zielaussagen des Regionalplans und des Landesentwicklungsprogramms.
Der nicht angebundene Gewerbestandort widerspricht dabei grundsätzlich dem Ziel in Nr. 3.3 der Anlage 1 zur Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm 2013 (Landesentwicklungsprogramm- LEP, vgl. zur Eigenschaft der Nr. 3.3 als Zielvorgabe: BayVGH, B.v. 9.6.2021 - 15 N 20.1412 - juris Rn. 94 f.), durch das eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll.
Inzwischen hat der Grundsatz des Flächensparens durch Art. 6 Nr. 3 BayLplG noch weiteres Gewicht bekommen. Zudem seien Ausnahmen vom sog. Anbindegebot nur dann zulässig, wenn aufgrund besonderer Umstände eine Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist. Eine ungünstige Verkehrssituation wird ausdrücklich als nicht ausreichend erachtet.
Ebenso sei nicht ersichtlich, warum die benötigten Flächen nicht aufgegliedert in Teileinheiten an bestehende Gewerbeflächen angebunden werden könnten.
Insbesondere ein schon mehrfach angedachtes interkommunales Gewerbegebiet im Städtedreieck könnte dieses Dilemma lösen.
Es ist also nicht verständlich, warum die Stadt Teublitz meint, dass die massiven Bedenken des VGH nun nicht mehr gelten sollten.

Es ist nicht verständlich, warum die Stadt Teublitz nun ausgerechnet dieses von vielen Fachstellen und Verbänden als bedenklich eingestufte Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 bei der Fortschreibung des Landschaftsplans weiterverfolgt und damit weitere nicht realisierbare Bauleitplanungen riskiert

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Teublitz werden bei der Neuaufstellung bzw. evtl. Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen der Ortsplanung und den Vorhaben und Vorstellungen der Stadt für die zukünftige Entwicklung zusammengeführt und abgewogen.
Wie im vorliegenden Landschaftsplan hergeleitet, ist aufgrund der besonderen geologischen Lage und der historischen Entwicklung, die Fortentwicklung des Stadtgebiets auf die Bereiche im Talraum der Naab sowie auf das westliche Hügelland des Oberpfälzer Waldes beschränkt.
Die Hochlagen des Jura eignen sich aufgrund des Untergrunds und der herausragenden Bedeutung für Natur und Landschaft nicht für größere Siedlungsentwicklungen. Gleiches gilt für den Talraum der Naab, der in weiten Teilen als Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist. Siedlungsentwicklungen sowie die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind grundsätzlich untersagt. Auch die Vorrang- und Vorbehaltsflächen zum Abbau von Bodenschätzen sind nicht für die Siedlungsentwicklung geeignet. Gleiches gilt für deren Nachnutzung bzw. Rekultivierung, zumal die Abbau- und Rekultivierungsflächen einen hohen naturschutzfachlichen Wert besitzen. Des Weiteren sind die Teiche, Weiher und Seen außerhalb der Überschwemmungsflächen ebenfalls für Siedlungsentwicklungen ausgeschlossen. Übrig bleiben die weiten und geschlossen Waldgebiete des Oberpfälzer Waldes, die viele wichtige Funktionen besitzen, u.a. Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen, Erholungsfunktion für den Menschen, als Schutz für das Klima bzw. als Schutz gegen Lärm. Für eine weitere Siedlungsentwicklung bleiben nur noch die Restflächen im Naabtal, welche nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind und aktuell als Acker- und Grünlandflächen genutzt werden. Damit wächst der Nutzungsdruck auf diese wichtige Form der Landnutzung, zumal diese der Lebensmittelproduktion vorbehalten sein sollten. Darüber hinaus sind Offenlandstandorte wie Acker und Grünlandflächen wichtige Lebensräume für zahlreiche Arten. Damit ist der Nutzungs- und Konkurrenzdruck auf geeigneten Flächen im Stadtgebiet hinsichtlich der Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten sehr hoch. Des Weiteren ist speziell bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten die Anbindung an leistungsfähige Verkehrswege von grundlegender Bedeutung. In der Stadt ist ein leistungsfähiger Anschluss noch im Bereich der Autobahnanschlussstelle Teublitz vorhanden. In den Siedlungsbereichen des Hauptortes Teublitz oder im Bereich des Ortsteiles Katzdorf, wo noch entsprechende entwickelbare Flächen vorhanden wären, befinden sich überwiegend Wohngebiete. Als Schutz der Bevölkerung vor Lärm- und Abgasemissionen sind diese Flächen für größere Gewerbe- und Industriebetriebe nicht geeignet, zumal durch die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit einem hohen Verkehrsaufkommen und dadurch mit einer Zunahme von Schadstoffemissionen verbunden ist. Folglich verbleibt im Stadtgebiet als mögliche Entwicklungsfläche für Gewerbe- und Industrieflächen vor allem der östlich der A93 gelegene Bereich an der Autobahnanschlussstelle Teublitz im Lehmholz. Dort sollen größere Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt werden, für die keine Flächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten zur Verfügung stehen. Dieser Waldbereich, wo auch ein Quellbereich vorkommt, wurde bereits hinsichtlich vorkommender Arten (Tiere und Pflanzen) und Vegetationsstrukturen und Biotope kartiert. Aufgrund dieser sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für das Stadtgebiet sollte der neue Landschaftsplan nicht als entwicklungshemmende Planung angesehen werden, sondern als Chance der richtigen Entwicklungslenkung im Stadtgebiet. Des Weiteren muss es der Stadt noch ermöglicht werden, sich wirtschaftlich weiterentwickeln zu dürfen, zumal die Bereitstellung neuer, großflächiger Gewerbe- und Industrieflächen die Schaffung neuer Arbeitsplätze mit sich bringt und die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes Teublitz in der Region stärkt.

Darüber hinaus wurde bereits 2014 durch die iq Projektgesellschaft (Herr Leiner) ein Standortanalysegutachten für eine damals geplante Wasserabfüllanlage erstellt. Dieses

Gutachten zielt zwar in vielen Bereichen auf genau die Wasserabfüllanlage ab, ist allerdings im Fazit dennoch auch für den Landschaftsplan anwendbar, da dabei die Differenzierung deutlich wird, wonach hier an der Autobahnanschlussstelle der A93 Gewerbebetriebe mit mehr Zulieferverkehr und höheren Immissionswerten angesiedelt werden sollten/könnten, die nicht zentrumsrelevant sind.
Im Gegensatz dazu sind die vorhandenen Potentialflächen für Gewerbeentwicklungen im Innenbereich für Betriebe vorzusehen, die eine Ortsanbindung benötigen oder mit der teilweise nahen gelegenen Wohnbebauung verträglich sind. Das Plangebiet an der A93 ist weit genug von der Wohnbebauung entfernt, um keine negativen Auswirkungen darauf zu haben.
Aufgrund der bereits vorhandenen, übermäßigen Verkehrsbelastung des Teublitzer Ortskerns ist eine Ausweisung zentrumsnaher Gewerbegebiete auch kaum darstellbar, da deren verkehrliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz nicht darstellbar ist. Aufgrund der Einstellung des Baus der Umfahrungsstraße im Städtedreieck nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens 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 nicht weiter zunimmt.
Zudem konnten bereits einige der im Flächennutzungsplan festgestellten Leerstände durch Bebauungspläne der Innenentwicklung neu überplant bzw. gefüllt werden. Diese Innenentwicklung ist auch weiterhin ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt Teublitz, das durch deren Einstieg in die Städtebauförderung und die Auslobung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes noch intensiver verfolgt wird.

Mit dem Neuaufstellungsverfahren des kompletten Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Teublitz haben sich die Teublitzer Stadträte und die Fachstellen zudem 4,5 Jahre intensiv mit dem geplanten Gewerbeflächenstandort an der Autobahn auseinandergesetzt. Auch die Öffentlichkeit wurde an dem Verfahren mehrfach beteiligt. Nach Abwägung aller Belange wurde 2020 das Gewerbe und Industriegebiet – deutlich verkleinert gegenüber dem Erstentwurf – an dieser Stelle festgesetzt (Rechtskraft 22.07.2020).

Um die damals erfolgte Standortentscheidung nochmals zu überprüfen, beschloss der Stadtrat am 25.07.2024 zusätzlich zum angesprochenen Standortanalysegutachten der iq-Projektgesellschaft eine aktuelle „Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung“ zu beauftragen. Die Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbH aus Erlangen hat die Standortanalyse durchgeführt, mit dem Ergebnis, die Planung des Industrie- und Gewerbegebietes an der A93 im Bereich der Autobahnanschlussstelle Teublitz weiterzuverfolgen aus folgenden Gründen:
Freie gewerblich nutzbaren Flächen sind in Teublitz Mangelware. Die übrigen freien Flächen in MI-Gebieten verteilen sich auf eine Vielzahl von Grundstücken und sind in der Regel zu klein für eine übliche gewerbliche Nutzung. In MI-Gebieten ist darüber hinaus grundsätzlich ausschließlich nicht-störendes Gewerbe möglich, was die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten, zumindest für das Verarbeitende Gewerbe deutlich einschränkt. Die einzige kurzfristig verfügbare Gewerbeansiedlungsmöglichkeit gab es im neu ausgewiesen Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost. Die wenigen neuen Parzellen dort sind bereits vergeben, so dass die Stadt Teublitz wiederum faktisch keine gewerblichen Flächenreserven besitzt.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich seit 2014 für Teublitz verbessert. Nicht nur die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort ist deutlicher gestiegen, als die Prognose aus dem Gutachten von 2014 erwarten ließ. Auch die Bevölkerungsprognose bis 2039 hat sich ins Positive verkehrt. Kleinere Rückgänge im Rahmen der Pandemiewirkungen und der aktuellen Wachstumsschwäche der deutschen Wirtschaft sind in den letzten Jahren zu beobachten. Auf lange Sicht bis 2036 ergibt sich eine Wachstumschance von jährlich 2,4% für die Beschäftigten in Teublitz. Alleine deshalb sind zusätzliche Gewerbeflächen in Teublitz vonnöten.

Die Prüfung von potenziellen Alternativflächen im Stadtgebiet ergab, dass mit den beiden unterschiedlichen Qualitäten von Gewerbegebieten, ein einfaches siedlungsnahes Gewerbegebiet in Teublitz Süd (Läpple-West) und dem höherwertigen Gewerbegebiet mit hervorragender regionaler Verkehrsanbindung an der A93, künftig in der Stadt Teublitz aus kommunaler Sicht ein Flächenangebot für unterschiedliche Nachfragetypen zur Verfügung stehen könnte, welches den errechneten Gewerbeflächenbedarf für die Stadt selbst bis 2036 befriedigen kann. Allerdings stellt der Verzicht auf die Realisierung der Umgehungsstraße die Nutzung des Gewerbegebietes G-e (Nähe Läpple) in der bisherigen Größe und Ausformung in Frage, da eine verträgliche Verkehrserschließung für eine solche Gewerbegebietsgröße nicht gegeben und eine entsprechende Realisierungschance erheblich gesunken ist.

Darüber hinaus kann die überörtliche, exogene Nachfrage, die in der Datenbank mit interessierten Betrieben der Stadtverwaltung Teublitz dokumentiert ist im Gewerbegebiet an der Autobahn befriedigt werden.
Die Realisierung des Gewerbegebietes an der Autobahn A93 mit der besonderer Standortqualität für den speziellen Nachfragetyp an Unternehmen, die entweder auf den Autobahnanschluss oder die Wohngebietsferne zwingend angewiesen sind, ist wichtig für eine notwendige Alternative der Gewerbeentwicklung für die Stadt Teublitz. Sie ist umso wichtiger als die neuen Flächen zeitnah auch für den endogenen Bedarf aus Teublitz genutzt werden müssen. Siedlungsnahe Alternativen stehen auf absehbare nicht zur Verfügung. Die dringend notwendige Schaffung eines siedlungsnahen Angebotes, das Gewerbebetriebe mit örtlichem Absatz und ortsnaher Bezugsbindung nutzen können, ist kurzfristig nicht möglich.

Entsprechend der vorangegangenen Argumentation wird am Gewerbegebiet an der Autobahn A93 festgehalten und das Gewerbegebiet G-e (Nähe Läpple) auf ein standortverträgliches Ausmaß verkleinert.

Die Begründung zum Landschaftsplan wie auch die Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan mit Darstellung der FNP-Inhalte wird um die Aussagen zum Standortanalysegutachten vom Büro Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

Das Standortanalysegutachten wird Teil der Verfahrensunterlagen zur Fortschreibung des Landschaftsplans.

11.3 Arten- und Biotopschutz

Wesentlicher Inhalt
Die Liste der Arten ist nicht vollständig. Für den BUND Naturschutz ist das nach wie vor völlig unverständlich: Warum wollen weder Behörden noch einschlägige Kartierungs- und Planungsbüros nicht vom Wissen der in der Region lebenden Bewohner profitieren? Oft sind diese Menschen mit ihren örtlichen Spezialkenntnissen durchaus bereit zur Zusammenarbeit. Gegenüber deren, über einen langen Zeitraum erworbenen Know-how, sind die meist unter zeitlichem Druck entstandenen Erhebungen der Planungsbüros unvollständig und damit nicht nur ungenau, sondern oft auch fehlerhaft und sorgen so leider in der Folge mitunter für Schäden an Natur und Umwelt.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bei der Darstellung der Karte 1 „Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten“ im Landschaftsplan wurde darauf verzichtet alle Fundpunkte von kartierten Biotoptypen und Tierarten darzustellen aufgrund der Maßstablichkeit im Landschaftsplan von 1:10.000.
Der Landschaftsplan soll nur eine Übersicht der zu erwartenden Biotope und Artenbestände geben. Für eine vollständige Auflistung der Arten müssen die jeweiligen Fachbeiträge (z.B.

FFH-Managementpläne, Gewässerentwicklungskonzepte, ABSP etc.) und Datenerhebungen zu den einzelnen Verfahren (z. B. Artnachweise für das Raumordnungsverfahren zur Umfahrungsstraße im Städtedreieck, Kartierung für das Gewerbegebiet an der A93, etc.) eingesehen werden, wobei aufgrund der Gemeindegröße eine vollständige Artenauflistung nicht möglich ist, zumal die Arten auch Schwankungen unterworfen sind und die Datenerhebungen entsprechend aktuell sein müssen.

Zudem erfolgen die Kartierungen nach den gängigen Methodenstandards gemäß „Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftspflegerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag". Darin sind z.B. auch die Anzahl der Kartierdurchgänge für die einzelnen Artengruppen festgelegt.
Mit den Methodenstandards zu den Kartierungen erfolgt eine umfassende Bestandsaufnahme der relevanten biotischen Ausstattung in den jeweiligen Untersuchungsgebieten, die es ermöglicht, die im speziellen Artenschutz maßgebenden Sachverhalte (mögliche Konflikte des Vorhabens mit artenschutzrechtlich relevanten Artvorkommen) in sachdienlicher Weise zu erfassen und die in Rechnung zu stellenden Beeinträchtigungen qualitativ und quantitativ zutreffend in hinreichender Weise bewerten zu können.

Allerdings werden die Artnachweise aus dem Raumordnungsverfahren zur Umfahrungsstraße im Städtedreieck in die Karte 1 "Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten" für das Stadtgebiet Teublitz ergänzt.

Die Unterlagen zum Landschaftsplan werden entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

11.4 Geschützte Biotope

Wesentlicher Inhalt
Bereits in unserer Stellungnahme zur "Umfahrung Städtedreieck" forderten wir die Unterschutzstellung des Eselweihergebietes. Es erfüllt in hohem Maße die Kriterien eines Naturschutzgebietes, durfte es aber wegen der Umfahrung nicht werden! Warum ein LP dieses einmalige Gebiet nicht der Stadt als Biotop vorschlägt, bleibt uns rätselhaft.
Im LP fehlt die Waldbiotopkartierung.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die angesprochene Schutzgebietsausweisung des Eselweihergebietes wird auch im neuen Landschaftsplan als Schutzgebiet verbal argumentativ auf S. 88/ 89 in der Begründung zum Landschaftsplan empfohlen. Auf eine Kartendarstellung wurde verzichtet, um sich nicht auf konkrete Flächen festzusetzen, sondern die Entwicklung aller genannten Gebiete allgemein anzustreben. Ebenso steht der Stadtrat gem. Beschluss vom 25.07.2024 der Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Eselweiher positiv gegenüber.
Für eine Fortschreibung des Landschaftsplans sind aktuelle Daten einzupflegen und zu berücksichtigen. Die Waldbiotopkartierung ist überholt und nur noch informativer Art anzuwenden. Bei der Planung von Ausgleichsflächen, Waldumbauflächen bzw. bei der Renaturierung von Waldflächen können die Informationen aus der Waldbiotopkartierung behilflich sein, zumal bei der Maßnahmenplanung im Landschaftsplan auch Waldbiotope berücksichtigt wurden.
Die Daten zur amtlichen bayerischen Biotopkartierung Wald werden nachrichtlich in die Karten zum Landschaftsplan übernommen.

Dle Unterlagen zum Landschaftsplan werden entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

11.5 Georisiken

Wesentlicher Inhalt
Auf seltsame Weise darf neuerdings, trotz Steinschlag und Blockschlag, östlich von Premberg unmittelbar am Hangfuß gebaut werden. Diese Gefahr allein reicht aus, um eine Bebauung vernünftigerweise nicht zuzulassen. Bis vor wenigen Jahren waren sich auch die Regierung der Oberpfalz ebenso wie die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf einig in ihrer Ablehnung der Bebauung an dieser Stelle. Warum das auf einmal nicht mehr gilt ist rätselhaft?
Daneben schneidet diese Bebauung mit großer Wahrscheinlichkeit dem örtlich vorkommenden Wild den Weg von der Jura-Anhöhe in die Naabaue ab. Diesen nicht unbedeutenden Wildwechsel können die dort lebenden Anwohner nahezu täglich beobachten.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
In der Karte 3 werden die Naturgefahren dargestellt. Diese ist als Hinweiskarte zu werten und entsprechend bei der Bauleitplanung bzw. bei der Ausweisung von Baugebieten oder auch bei Einzelbauvorhaben in der Stadt zu berücksichtigen. Hierbei ist anzumerken, dass in von Georisiken betroffenen Bereichen empfohlen wird, entsprechende Gutachten, u.a. Baugrundgutachten, hydrogeologische Gutachten etc., einzuholen.
Bei der angesprochenen Bebauung handelt es sich nicht um im Landschaftsplan, Flächennutzungsplan oder einem Bebauungsplan ausgewiesene Siedlungsflächen. Es wurde vielmehr im Rahmen des Bauordnungsrechts ein Bauantrag für ein Einzelvorhaben eingereicht. In dessen Genehmigungsverfahren wurden die Georisiken dargestellt und vom Bauantragssteller wurde mit Maßnahmen darauf reagiert. Ebenso wurde eine Ausgleichsplanung gefordert und vorgelegt, welche die naturschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

11.6 Gewerbegebiet an der A93

Wesentlicher Inhalt
Die im LP dargestellte hohe naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche, auf dem das Gewerbegebiet an der A93 entstehen soll, wäre Grund genug, aus Sicht der Stadt Teublitz dieses Vorhaben fallen zu lassen. Dies umso mehr vor dem Hintergrund des VGH-Urteils. Der BUND-Naturschutz lehnt dieses Projekt ab und wird sich einer evtl. Klage des Landesbund für Vogel- und Naturschutz anschließen.
Allein die Waldzerstörung muss zu denken geben. Dazu addieren sich die Folgen für Wasserhaushalt, regionales Klima (siehe Klimaschutz und Bedarfsnachweis), Beeinträchtigung der Biodiversität, Einschränkung der Naherholung, deutlich sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes usw.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Teublitz werden bei der Neuaufstellung bzw. evtl. Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen der Ortsplanung und den Vorhaben und Vorstellungen der Stadt für die zukünftige Entwicklung zusammengeführt und abgewogen. Hierbei ist der Stadt bewusst, dass die Planung zum Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 zu einer Konfliktsituation mit den Zielsetzungen im Landschaftsplan führt, was in der Begründung zum Landschaftsplan detailliert aufgezeigt wird.
Zudem wird ersichtlich, dass vom Stadtrat die klima- und artenschutzfachlichen Zielvorgaben

mit der vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebietsansiedlung zueinander abgewogen werden muss.
Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet wird voraussichtlich eine Fläche von 20 ha einnehmen, was einem prozentualen Anteil von 0,52% zur gesamten Stadtgebietsfläche beträgt und 1,16 % Waldverlust im Verhältnis zum Waldanteil im Stadtgebiet Teublitz darstellt. Auf Basis der dargestellten Flächenverhältnisse wird deutlich, dass die Stadtentwicklung der im Landschaftsplan verfolgten Ziele weitgehend entspricht bzw. die Entwicklungsziele im Landschaftsplan maßgeblich von der Stadt verfolgt werden.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

11.7 Klimaschutz und Bedarfsnachweis

Wesentlicher Inhalt
Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 29. April 2021 hat mehrere Klimaklagen für teilweise begründet erklärt und erfordert nun, dass verbindliche Ziele für den Treibhausgas-Ausstoß vorgeschrieben werden. Das BVerfG erklärt die 1,5-Grad-Grenze des Pariser Klima-Abkommens mit seinem Urteil letztlich für verfassungsrechtlich verbindlich. Die grundrechtliche Freiheit und das Staatsziel Umweltschutz verpflichteten den Gesetzgeber, einen vorausschauenden Plan zu entwickeln, um mit den noch möglichen Restemissionen sorgsam umzugehen.
Der Deutsche Bundestag hat betont, dass verstärkte Anstrengungen erforderlich sind, um den Ausstoß von Treibhausgasen entsprechend dem Ziel der Treibhausgasneutralität des Pariser Klimaabkommens zu mindern, den Verbrauch natürlicher Ressourcen auf das langfristig nachhaltige Niveau zu reduzieren, die wirtschaftliche Transformation zu fördern und die soziale Gerechtigkeit auch zwischen den Generationen zu wahren.

Die Auswirkungen des Urteils des Bundesverfassungsgerichts sind derzeit in ihrer vollen Tragweite noch nicht abschätzbar. Daher fordert der BUND-Naturschutz, dass der Klimaschutz auch bei dem vorliegenden Vorhaben eine bedeutende Rolle spielen muss. Neben dem Bundesklimaschutzgesetz gilt seit dem 1. Januar 2021 auch das Bayerische Klimaschutzgesetz. Demnach besteht bei allen noch nicht abgeschlossenen Planungen und Entscheidungen für Träger öffentlicher Aufgaben ein Gebot der Berücksichtigung des Gesetzeszweckes und der zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele.

Maßstab für die danach gesetzlich vorgeschriebene Klimaverträglichkeitsprüfung ist der in § 1 KSG beschriebene Gesetzeszweck, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Grundlage bildet die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen, wonach der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen ist, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten, sowie das Bekenntnis der Bundesrepublik Deutschland, Treibhausgasneutralität bis 2045 als langfristiges Ziel zu verfolgen.
In dieser Hinsicht ist besonders wichtig, dass Wälder eine herausragende Bedeutung für den Klimaschutz haben, da sie riesige Mengen an Kohlenstoff binden und damit eine natürliche Kohlenstoffsenke sind. Von Bedeutung sind vor allem die Derbholzbäume, die Verjüngung, das Totholz sowie der Boden. Dabei binden die Waldböden bis zu einer Bodentiefe von maximal 150 Zentimetern inklusive des Auflagehumus sogar etwas mehr Kohlenstoff als die oberirdischen Teile des Waldes. Die Terrassierung des geplanten Gebietes an der A93 sieht, wegen des Höhenunterschiedes von bis zu 25 m massive Bodeneingriffe vor.

Die Klima-Karte zeigt, wie wichtig der Wald für die Bewohner der Stadt Teublitz ist. Er trägt maßgeblich dazu bei, die Tallandschaft der Naab zu kühlen, angesichts der bereits

vorhandenen Klimaerwärmung ist das von enormer Bedeutung. Die Rodung für das Gewerbegebiet würde sich zudem negativ auf die Wasserführung der Gräben und des bodennahen Grundwassers auswirken. Hitzeeinwirkung mit der Folge der Austrocknung der Böden und oberflächliche Wasserableitung in die Kanalisation verringern die Regeneration der wasserführenden Schichten. Somit ist eine schlechtere Wasserversorgung des Eselweihergebietes nicht von der Hand zu weisen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die genannten Abhandlungen u.a. zu den Themen Quellen, Quellgebiete und Fischteiche sowie die Bedeutung der geologischen Verhältnisse sind in der Begründung zum Landschaftsplan, speziell auch für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes an der A93, ausreichend abgehandelt worden.
Ebenso wurde die klimatische Bedeutung der Flächen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes an der A93, sowohl in der Begründung wie auch in den Karten zum Landschaftsplan abgehandelt.
Allgemein muss das Vorhaben zum Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 im Bebauungsplanverfahren ohnehin noch ein eigenes Genehmigungsverfahren durchlaufen, in dem sämtliche Eingriffe, Beeinträchtigungen analysiert und gegebenenfalls ausgeglichen werden müssen.
Darüber hinaus wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2024 die Erstellung eines „Klimagutachtens zum Planvorhaben Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ beauftragt.
Diese klimatische Untersuchung ergab, dass vom Planvorhaben keine weiteren Auswirkungen zu erwarten sind, was sich wie folgt begründet:
Die klimatische Funktion des Waldgebietes im Plangebiet hat keine Wirkungen auf die umgebenden Siedlungen mangels Ventilationsbahnen. 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.
Zudem zeigen die regionalen Windfelder oberhalb des Kronendachs des Plangebietes, ebenso wie im Bodenniveau des Plangebietswaldes, sehr schwache, von den Siedlungen weggerichtete Kaltluftströmungen, sodass der Plangebietsbereich eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum aufweist und keine Wirkungen auf die Siedlungen hat. Die klimatische Wohlfahrtswirkung bleibt auf die örtliche Erholungsfunktion beschränkt.

Ebenso die Luftqualität im Plangebietsbereich ist eher unkritisch einzustufen. Im Plangebiet werden die Grenzwerte für Stickoxide und Feinstaub sicher eingehalten. Die Waldrodung wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umgebung haben und in den umliegenden Bebauungen nicht mehr nachweisbar sein.

Bei ausschließlicher Betrachtung der Veränderungen der Außenbereiche des Planvorhabens sind je nach Bezug zur Waldflächengröße die CO_2-Speicherverluste von 0,9 % bis 0,2 % sehr gering und bei weiterer Ausdehnung des Waldflächenbezuges sogar vernachlässigbar klein.

Aufgrund des kleinen hydrologischen Einzugsgebiets sind nur lokale Veränderungen im direkten Umfeld der geplanten Bebauung zu erwarten. Beim Wasserhaushalt wird aufgrund der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Versiegelungen der Oberflächenabfluss deutlich zunehmen, sodass für Verdunstung und Grundwasserneubildung weniger Wasser zur Verfügung stehen und diese entsprechend abnehmen werden. Entsprechende Minimierungsmaßnahmen werden im Klimagutachten aufgezeigt und in der Planung zum Gewerbegebiet umgesetzt, u.a. eine entsprechende Versickerung.
Darüber hinaus hat der weiterhin um das Plangebiet gelegene Wald, im Sinne einer Immissionsschutzpflanzung, neben der landschaftlichen Einbindung eine puffernde Wirkung bzgl. Spurenstoffen und Lärm, zumal aufgrund der vorgeschlagenen Gebäudehöhen im

Bebauungsplan zum Industrie- und Gewerbegebiet die Baukörper niedriger als der Wald sein werden, sodass das Windfeld der Umgebung kaum gestört werden dürfte.

Zudem werden im Klimagutachten zahlreiche eingriffsmindernde Maßnahmen beschrieben, die in die Planung zum Industrie- und Gewerbegebiet übernommen werden, u.a. eine angepasste und in Stufen durchgeführte Waldrodung zur Verhinderung der Windwurfgefahr, eine klimaoptimierte Bebauung, unversiegelte begrünte Flächen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets, Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Minderung der Abflussspitzen sowie zur Förderung der Verdunstung, Verschattungen mit Gehölzen, energiesparende Bauweise, Nutzung regenerativer Energiequellen usw.
Im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung war ohnehin eine weitestgehende Versickerung des Regenwassers geplant. Das Grabensystem des Bürgerweihergrabens sollte unangetastet bleiben, das Wasser der namenlosen Quelle sollte weitestgehend gefasst und unterstromig (ggf. gedrosselt) dem Grabensystem der namenlosen Quelle wieder zugeführt werden.

Die Begründung zum Landschaftsplan wird um die Aussagen zum Klimagutachten vom Büro Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie angepasst. Das Klimagutachten wird Teil der Verfahrensunterlagen zur Fortschreibung des Landschaftsplans.

11.8 Ausgleichsflächen

Wesentlicher Inhalt
Durch die geplante Waldrodung von ca. 20 Hektar würde nicht nur ein großer Teil des oberirdisch gespeicherten Kohlenstoffs freigesetzt, sondern durch die Abräumung und Untergrundveränderung vor allem auch die ungefähr genauso große Menge C02 im Boden.
Diese Freisetzungen von Kohlendioxid können auch durch Ersatzaufforstungen kurz- bis mittelfristig nicht kompensiert werden. Letztere würden altersbedingt erst in einigen Jahrzehnten nennenswerte Mengen an Kohlendioxid binden. Für einen Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich verbindlichen Klimaziele wäre dies eindeutig zu spät.
Die kartenmäßig dargestellten Ausgleichsflächen im Stadtgebiet von Teublitz können nicht ansatzweise den Verlust der Fläche an der A93 kompensieren. Ein Waldgebiet von 20 ha aus einem zusammenhängenden Waldgebiet heraus zu nehmen stellt einen nicht ausgleichbaren Einschnitt in die Biodiversität dar, zumal die Ausgleichsfläche im Naabtal als Wald ohne Anbindung an ein weiteres Waldgebiet zwischen verkehrsreicher Straße und der Naab liegt.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet wird voraussichtlich eine Fläche von 20 ha einnehmen, was einem prozentualen Anteil von 0,52% zur gesamten Stadtgebietsfläche beträgt und 1,16 % Waldverlust im Verhältnis zum Waldanteil im Stadtgebiet Teublitz darstellt. Auf Basis der dargestellten Flächenverhältnisse wird deutlich, dass die Stadtentwicklung der im Landschaftsplan verfolgten Ziele weitgehend entspricht bzw. die Entwicklungsziele im Landschaftsplan maßgeblich von der Stadt verfolgt werden.
Es werden zudem nach der bisherigen Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan GE/BI an der A93 umfangreiche Waldneuanpflanzung angelegt. Neben den im Naabtal geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits Ersatzaufforstungen in den Gemarkungen Pirkensee (Stadt Maxhütte-Haidhof) und Fischbach (Stadt Nittenau) von insgesamt 4,2ha getätigt. Hierbei ist der Stadt bewusst, dass die Planung zum Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 zu einer Konfliktsituation hinsichtlich der Bindung von Kohlendioxid führt. Aber die Maßnahmen zur Bindung des bei Rodung des Waldbereiches künftig freigesetzten Kohlendioxids werden bereits aktuell umgesetzt.
Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Entwicklung von Waldgebieten besonders im Naabtal ein wichtiges Ziel im Landschaftsplan darstellt, zumal es sich hierbei um Auwälder

handelt, die eine essentielle Rolle für die Biodiversität aber insbesondere für den Hochwasserschutz bzw. den Hochwasserrückhalt im Siedlungsbereich darstellt.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

11.9 Zusammenfassung

Wesentlicher Inhalt
Der vorliegende Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Teublitz wird im ersten Teil inhaltlich seinem Namen gerecht. In Ansätzen zeigt er der Stadt Teublitz und seinen Stadträtinnen und Stadträten, wie der Weg zu einer für die Einwohner lebenswerten Stadt aussehen könnte. Es bräuchte nicht viel Mut, die vorsichtigen Vorschläge des Planungsbüros mit etwas mehr Fantasie und Initiative in die Tat umzusetzen. Und das alles jenseits von immer mehr neuem Wachstum und Flächenverbrauch.
Im zweiten Teil des Landschaftsplanes wird die eigentliche Zielrichtung deutlich, die Verwirklichung des Industrie- und Gewerbegebietes an der A93. Der LP orientiert sich am Flächennutzungsplan und nicht umgekehrt! Den Handlungsrahmen gab eben nicht der Landschaftsplan vor. Das ist bedauerlich und entwertet nahezu vollständig die ursprünglich gute Absicht des Planes.
Es war und ist nicht Aufgabe des Landschaftsplanes, aufzuzeigen, welche Kosten auf die Stadt Teublitz zukommen werden, sollte sie ihr Anliegen, das Industrie- und Gewerbegebiet unbedingt an der favorisierten Stelle an der A93 verwirklichen wollen. Zu den beschriebenen Auswirkungen auf Natur und Umwelt wird der finanzielle Aufwand immens, voraussichtlich ein Millionengrab. Das Geld wäre an anderer Stelle bestimmt besser angelegt.
Der BUND Naturschutz bedauert, dass die Chance, einen Landschaftsplan ohne irgendwelche Vorgaben seitens des Auftraggebers erstellen zu lassen, vergeben wurde.
Dem vorgelegten Entwurf zum Landschaftsplan kann so nicht zugestimmt werden.
Der Bund Naturschutz fordert eine Überarbeitung hin zu einem Landschaftsplan, der die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben zum Umwelt- und Naturschutz berücksichtigt.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der Landschaftsplan ist eine vorausschauende Fachplanung des Naturschutzes auf Gemeindeebene mit einem ganzheitlichen, flächendeckenden Ansatz der Entwicklung, Pflege und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im Stadtgebiet. Der Landschaftsplan wird mit dem Flächennutzungsplan zusammengeführt und dann vom Stadtrat beschlossen.
Hierbei müssen die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen der Ortsplanung und den Vorhaben und Vorstellungen der Stadt für die zukünftige Entwicklung zusammengeführt und abgewogen werden.
Hierzu wird auf die vorangegangenen Ausführungen unter den Gliederungspunkten 11.1 bis 11.8 verwiesen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 11.1 bis 11.8 wird verwiesen.

12.0 DB AG – DB - Immobilien, 12.04.2024
12.1

Wesentlicher Inhalt
Bei dem geplanten Planverfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:
Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebs-anlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).
Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u.a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten. Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden. In entsprechenden Fällen müssen daher in Verordnungen hinsichtlich planfestgestellter Bahnanlagen von vornherein Ausnahmeregelungen getroffen werden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

12.2

Wesentlicher Inhalt
Grundsätzlich ist von einer Ausweisung als Landschaftsschutzgebieten und Biotopen auf planfestgestellten Bahnanlagen (Bahndämme, Bahngräben etc.) abzusehen.
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Für das Anpflanzen von Bäumen gilt es den Mindestabstand von 10 m (Freischnittbereich künftige Oberleitungsanlage) einzuhalten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.
Bei der Festlegung von Standorten für Windenergieanlagen (WEA) sind folgende allgemeinen Punkte zu beachten:
Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind die Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) besonders schutzbedürftig und müssen vor den Gefahren des Eisabwurfs und für den Ausschluss von Störpotentialen, dem sog. Stroboskopeffekt, dringend geschützt werden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene des Landschaftsplans sind die Darstellungen im Maßnahmenplan eine Art „Fahrplan“, wohin sich die Stadt Teublitz hin entwickeln soll bzw. wo Gestaltungsmaßnahmen anzuraten sind und die nach Möglichkeit auch bei der verbindlichen Bauleitplanung, also in Bebauungsplänen, umgesetzt werden sollten.
Die Darstellungen der Eingrünungen und Anpflanzungen sind nicht flächenscharf und sind symbolhaft zu verstehen. Einzelne oder flächige Symbole sollen darstellen, dass entlang der Schienenwege landschaftliche Strukturen vorgesehen und entwickelt werden sollten.
Darüber hinaus sind die Darstellungen im Landschaftsplan nicht verbindlich und werden erst durch den Bebauungsplan rechtskräftig. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind die Angaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu überprüfen und festzusetzen.

Erst dann sind konkrete Planungen mit der Beachtung entsprechender Regelwerke anzuwenden.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

12.3

Wesentlicher Inhalt
(1) Ergänzung bei Betroffenheit von Eisenbahnstrecken des Bundes:
Um dies zu gewährleisten, müssen WEA gemäß EiTB Kapitel 2.7 Anlage A 1.2.8./6 einen Abstand von größer 1,5 x (Rotordurchmesser plus Nabenhöhe) Abstand zum nächstgelegenen in Betrieb befindlichen Gleis (Gleisachse) aufweisen.

(2) Ergänzende Angaben bei Betroffenheit von Hochspannungsfreileitungen:
Für Freileitungen aller Spannungsebenen, z.B. 110 kV-Bahnstromleitungen / 15 kV Speiseleitungen etc., gelten die Abstandsregelungen in DIN EN 50341-3-4 (VDE 0210-03):2011- 01. Die Norm DIN EN 50341-2-4 VDE 0210-2-4:2019-09 sagt dazu aus: „Zwischen Windenergieanlagen und Freileitungen sind folgende horizontale Mindestabstände zwischen Rotorblattspitze in ungünstigster Stellung und äußerstem ruhenden Leiter einzuhalten:
- für Freileitungen ohne Schwingungsschutzmaßnahmen ≥ 3 x Rotordurchmesser;
- für Freileitungen mit Schwingungsschutzmaßnahmen ≥ 1 x Rotordurchmesser.

Wenn sichergestellt ist, dass die Freileitung außerhalb der Nachlaufströmung der Windenergieanlage liegt und der Mindestabstand zwischen der Rotorblattspitze in ungünstigster Stellung und dem äußeren ruhenden Leiter > 1 x Rotordurchmesser beträgt, kann auf die schwingungsdämpfenden Maßnahmen verzichtet werden. Weiterhin gilt für Freileitungen aller Spannungsebenen, dass bei ungünstigster Stellung des Rotors die Blattspitze nicht in den Schutzstreifen der Freileitung ragen darf.“ Die Kosten für evt. erforderliche Schwingungsschutzmaßnahmen an der Bahnstromleitung sind nach dem Verursacherprinzip vom Betreiber der Windenergieanlage zu tragen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für eine Prüfung, ob die geplanten Schwerpunktflächen für den Bau und den Betrieb von Windkraftanlagen den Sicherheitsabstand zu den Eisenbahnschienen einhalten, ist es notwendig, den konkreten Standort sowie die Maße von Nabenhöhe und Rotordurchmesser der einzelnen Windkraftanlagen zu wissen. Deshalb wird im Folgenden bei der Abwägung die Durchschnittshöhe bei Windkraftanlagen hinsichtlich Nabenhöhe und Rotordurchmesser verwendet:
Bei Annahme einer durchschnittlichen Nabenhöhe von 130 m und einem Rotordurchmesser von durchschnittlich 90 m muss der Abstand der Windkraftanlagen zu den Schienen mind. 330 m betragen, was bei der Umsetzung eingehalten wird. Je größer die Nabenhöhe sowie der Rotordurchmesser, desto größer muss der Abstand der einzelnen Windkraftanlagenstandorte zu den Eisenbahngleisen ausfallen, was mit der vorgesehenen Fläche der Windkraftanlagenstandort abgedeckt bzw. vorgesehen ist.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

12.4

Wesentlicher Inhalt
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten.

Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.
Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Die Flächen befinden sich an der zur Elektrifizierung vorgesehen Bahnstrecke 5860 Regensburg – Weiden. Das Vorhaben der ABS 16 Elektrifizierung Marktredwitz – Regensburg befindet sich in der Vorplanung. Daher sind uns derzeit leider auch kein detaillierter Ausbauumfang neben einer Elektrifizierung der Strecke bekannt. Genauere Aussagen können erst nach tiefergehenden Planungen getätigt werden.

Durch das Vorhaben der ABS 16 Elektrisierung Marktredwitz – Regensburg (Ostkorridor Süd) ist zukünftig mit höheren Zugzahlen und einem erhöhtem Lärmaufkommen zu rechnen. Weiterhin müssen ggf. bauliche Änderungen durch das Projekt ABS 16 in Kauf genommen werden.
Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen. Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt ist bewusst, dass bei Errichtung von PV-Anlagen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht negativ eingeschränkt werden darf.
Auf Ebene des Landschaftsplanes wird dargestellt, wo Schwerpunktflächen für PV-Anlagen etabliert werden können.
Darüber hinaus sind die Darstellungen im Landschaftsplan nicht verbindlich und werden erst durch einen Bebauungsplan rechtskräftig. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Angaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu überprüfen und festzusetzen. Hierbei sind dann auch die Abstände zu den Schienen oder sonstige zu berücksichtigende Regelwerke einzuhalten.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

13.0 **Deutsche Flugsicherung (DFS),** 04.04.2024

13.1

Wesentlicher Inhalt
Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

13.2

Wesentlicher Inhalt
Bei der Beurteilung des Vorhabens bezüglich der Betroffenheit von Anlagen der DFS wurden die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen berücksichtigt. Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und -schutzbereichen Stand April 2024. Momentan beabsichtigen wir im Plangebiet keine Änderungen, diese sind jedoch aufgrund betrieblicher Anforderungen nicht auszuschließen. Wir empfehlen daher, Windenergievorhaben grundsätzlich bei der zuständigen Luftfahrtbehörde zur Prüfung gem. §18a LuftVG einzureichen.
Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.
Hinweis: Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung stellt unter dem nachfolgenden Link eine interaktive Karte mit den aktuell gültigen Anlagenschutzbereichen verschiedener Flugsicherungsorganisationen gem. §18a LuftVG zur Verfügung.
http://www.baf.bund.de/DE/Themen/Flugsicherungstechnik/Anlagenschutz/anlagenschutz_node.htm

Zusätzliche Hinweise zur Hindernisfreiheit:
Aufgrund einer Höhe von mehr als 100,00 m über Grund ist das Einzelvorhaben von § 14 LuftVG betroffen und bedarf stets einer luftrechtlichen Zustimmung. Die konkreten Planungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der zuständigen Landesluftfahrtbehörde vorzulegen. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird gemäß § 31 Abs. 3 LuftVG die DFS durch die Luftfahrtbehörde beteiligt und zur gutachtlichen Stellungnahme aufgefordert. Die DFS prüft die Einhaltung der Hindernisfreiflächen sowie die An- und Abflugverfahren an betroffenen Flugplätzen (Flughäfen, Landeplätze, Segelfluggelände, Hubschraubersonderlandeplätze).
Auskünfte zu den Hindernisfreiflächen und zu den Anforderungen an die Hindernisfreiheit erteilt die Landesluftfahrtbehörde als Genehmigungsbehörde für die Flugplätze in ihrem Zuständigkeitsbereich.
Folgende Abstandsregelungen sind bei den Planungen bereits im jetzigen Stadium zu berücksichtigen:
• Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb, veröffentlicht als NfL I 92/13, dort: Gefahren für den Flugplatzverkehr in der Platzrunde;
• Festlegung von Mindestabständen von Hindernissen zu festgelegten Sichtflugverfahren, veröffentlicht als NfL 1-847-16.
Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 13.1 bis 13.2 wird verwiesen.

14.0 Greenpeace – München u. Regensburg, 12.04.2024
14.1

Wesentlicher Inhalt
Wir, Greenpeace München und Greenpeace Regensburg, lehnen die Neuaufstellung des Landschaftsplanes der Stadt Teublitz in dieser Form ab. Wir erwägen eine Klage zu unterstützen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf die Behandlung der Stellungnahme von des Bund Naturschutz wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

14.2

Wesentlicher Inhalt
Bei der Planeinsicht wurde festgestellt, dass ein Gewerbegebiet an der Ausfahrt der A93 eingeplant wurde, unbeachtet des Urteils des VGH München ohne Anbindung an die Ortschaft oder ein bestehendes Gewerbegebiet. Grundlage unseres Einspruchs sind insbesondere:
- örtliche Gegebenheiten
- wissenschaftliche Erkenntnisse des Weltklimarat (Intergovermental Panel on Climat Changes IPCC)
- Bayrisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
- Grundgesetz (GG)
- EU-Verordnung 2018/841 über die Einbeziehung der Emissionen und des Abbaus von Treibhausgasen aus der Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (Land use, land use change and forestry, LULUCF) in den Rahmen für die Klima- und Energiepolitik bis 2030)

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Entgegen der Aussage von Greepeace wird das Urteil des VGH München zum Anlass genommen, einen vorausschauenden und für die Stadt tragfähigen Landschaftsplan zu erstellen mit einem ganzheitlichen, flächendeckenden Ansatz der Entwicklung, Pflege und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im Stadtgebiet. Der Landschaftsplan wird mit dem Flächennutzungsplan zusammengeführt und dann vom Stadtrat beschlossen. Hierbei müssen die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen der Ortsplanung und den Vorhaben und Vorstellungen der Stadt für die zukünftige Entwicklung, was auch das Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 einschließt, zusammengeführt und abgewogen werden.
Tatsächlich kommt es im Bereich des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes zu einem Zielkonflikt im Vergleich zu den im Landschaftsplan aufgezeigten Entwicklungszielen. Hierbei gilt es abzuwägen, wie der Zielkonflikt gelöst werden soll, wenn an dem Ziel der Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiet festgehalten werden soll.
Der Stadt ist bewusst, dass im Bereich des geplanten Gewerbegebietes aufgrund der Betroffenheit von Wald auch entsprechende Gesetze und daraus resultierende Pflichten und Aufgaben resultieren, die umfänglich von der Stadt wahrgenommen und durchgeführt werden.
Weiterhin wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

14.3

Wesentlicher Inhalt
Bei der Erkundung der örtlichen Gegebenheiten wurde festgestellt, dass der Bergrücken östlich zur Autobahn in Nord-Süd-Richtung (Weißes Kreuz 538 mNN, Beim Drehkreuz 534 mNN) als Wetterscheide dient. Topografisch ist der Bergrücken ein erstes "Hindernis" aus Richtung Westsüdwest, der vorherrschenden Wetterrichtung. In diesem Gebiet ist immer mit viel Regen zu rechnen. Die Feuchtigkeit wird über die Hänge und den Bürgerweihergraben direkt in das geplante Gewerbegebiet geleitet. Es entstand als Wasserspeicher ein klimatisch wertvolles Wald-, Feucht- und Moorgebiet wie z.B. das Gebiet des Eselweihers. Im Waldgebiet sind stehende und ephemere Gewässer zu finden, die eine Kinderstube für Arten wie Frösche, Molche und Insekten sind. Viele dieser Arten sind auf der Roten Liste als gefährdet oder in der Vorwarnstufe zu finden. Mit diesen Voraussetzungen speichert das Gebiet mehr Kohlenstoff als andere Wälder. Wir sehen hier eine Anwendung des §15 Abs. 5 BNatSchG: "Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden [...] oder zu ersetzen sind [...]. In diesem Fall sehen wir die Belange des Naturschutzes vorrangig. Das Bergmassiv bildet eine einzigartige nicht zu ersetzende Quelle für die oben erwähnten natürlichen Gegebenheiten und damit eine starke Senke im Sinne des Klimaschutzes.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Begründung zum Landschaftsplan, auch im Bereich des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes, ausreichend berücksichtigt worden.
Auch der Eingriff sowie der Umgang mit gesetzlich geschützten Biotopen wird ausführlich in der Begründung zum Landschaftsplan behandelt.
Allgemein muss das Vorhaben zum Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 im Bebauungsplanverfahren ohnehin noch ein eigenes Planungsverfahren durchlaufen, in dem sämtliche Eingriffe, Beeinträchtigungen analysiert und gegebenenfalls ausgeglichen werden müssen und ist deshalb nicht Teil des vorliegenden Verfahrens zum Landschaftsplan.
Darüber hinaus hat der bisherige Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ bereits zahlreiche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, welche der Zielumsetzung dienten.

Darüber hinaus wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2024 die Erstellung eines „Klimagutachtens zum Planvorhaben Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ beauftragt.

Diese klimatische Untersuchung ergab, dass vom Planvorhaben keine weiteren Auswirkungen zu erwarten sind, was sich wie folgt begründet:
Zunächst stellt der Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan fest, dass der Bereich der Stadt Teublitz vergleichsweise trocken ist (650 mm/a), da das Gebiet im Niederschlagsschatten der Frankenalp liegt. Damit ist die Annahme, dass der Bergrücken östlich zur Autobahn in Nord-Süd-Richtung (Weißes Kreuz 538 mNN, Beim Drehkreuz 534 mNN als Wetterscheide dient, nicht belastbar.

Die klimatische Funktion des Waldgebietes im Plangebiet hat keine Wirkungen auf die umgebenden Siedlungen mangels Ventilationsbahnen. 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.

Zudem zeigen die regionalen Windfelder oberhalb des Kronendachs des Plangebietes,

ebenso wie im Bodenniveau des Plangebietswaldes, sehr schwache, von den Siedlungen weggerichtete Kaltluftströmungen, sodass der Plangebietsbereich eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum aufweist und keine Wirkungen auf die Siedlungen hat. Die klimatische Wohlfahrtswirkung bleibt auf die örtliche Erholungsfunktion beschränkt.

Ebenso die Luftqualität im Plangebietsbereich ist eher unkritisch einzustufen. Im Plangebiet werden die Grenzwerte für Stickoxide und Feinstaub sicher eingehalten. Die Waldrodung wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umgebung haben und in den umliegenden Bebauungen nicht mehr nachweisbar sein.

Bei ausschließlicher Betrachtung der Veränderungen der Außenbereiche des Planvorhabens sind je nach Bezug zur Waldflächengröße die CO_2-Speicherverluste von 0,9 % bis 0,2 % sehr gering und bei weiterer Ausdehnung des Waldflächenbezuges sogar vernachlässigbar klein.

Aufgrund des kleinen hydrologischen Einzugsgebiets sind nur lokale Veränderungen im direkten Umfeld der geplanten Bebauung zu erwarten. Beim Wasserhaushalt wird aufgrund der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Versiegelungen der Oberflächenabfluss deutlich zunehmen, sodass für Verdunstung und Grundwasserneubildung weniger Wasser zur Verfügung stehen und diese entsprechend abnehmen werden. Entsprechende Minimierungsmaßnahmen werden im Klimagutachten aufgezeigt und in der Planung zum Gewerbegebiet umgesetzt, u.a. eine entsprechende Versickerung.

Darüber hinaus hat der weiterhin um das Plangebiet gelegene Wald, im Sinne einer Immissionsschutzpflanzung, neben der landschaftlichen Einbindung eine puffernde Wirkung bzgl. Spurenstoffen und Lärm, zumal aufgrund der vorgeschlagenen Gebäudehöhen im Bebauungsplan zum Industrie- und Gewerbegebiet die Baukörper niedriger als der Wald sein werden, sodass das Windfeld der Umgebung kaum gestört werden dürfte.

Zudem werden im Klimagutachten zahlreiche eingriffsmindernde Maßnahmen beschrieben, die in die Planung zum Industrie- und Gewerbegebiet übernommen werden, u.a. sollte eine angepasste und in Stufen durchgeführte Waldrodung zur Verhinderung der Windwurfgefahr, eine klimaoptimierte Bebauung, unversiegelte begrünte Flächen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets, Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Minderung der Abflussspitzen sowie zur Förderung der Verdunstung, Verschattungen mit Gehölzen, energiesparende Bauweise, Nutzung regenerativer Energiequellen usw.

Im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung war ohnehin eine weitestgehende Versickerung des Regenwassers geplant. Das Grabensystem des Bürgerweihergrabens sollte unangetastet bleiben, das Wasser der namenlosen Quelle sollte weitestgehend gefasst und unterstromig (ggf. gedrosselt) dem Grabensystem der namenlosen Quelle wieder zugeführt werden.

Die Begründung zum Landschaftsplan wird um die Aussagen zum Klimagutachten vom Büro Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie angepasst.
Das Klimagutachten wird Teil der Verfahrensunterlagen zur Fortschreibung des Landschaftsplans.

14.4 Flächenverbrauch:

Wesentlicher Inhalt
Die Fläche des eingeplanten Gewerbegebietes trägt mit 20 Hektar übermäßig zum Flächenverbrauch bei. Die Bayerische Staatsregierung hat sich selbst vor mehreren Jahren das Ziel gesetzt, den täglichen Flächenverbrauch auf deutlich unter 5 Hektar täglich zu reduzieren. Tatsächlich liegt der tägliche Verlust durch Versiegelung und Überbauung bei

deutlich über 10 Hektar, häufig handelt es sich um Waldflächen. Art. 5 des Bayerischen Klimaschutzgesetzes betont, dass die Staatsregierung mit Maßnahmen dafür sorgt, landbezogene "zu den bundesweiten Sektorzielen nach Anlage 2 des Bundes-Klimaschutzgesetzes" beizutragen. In Art. 3 des BayKlimaG wird die Vorbildfunktion des Staates genannt, wozu neben der unmittelbaren Staatsverwaltung auch die regionalen und kommunalen Behörden als Organe des Staates mit ihren Strategien und Entscheidungen zu zählen sind. Das angestrebte Ziel des Übereinkommens von Paris ist eine Temperatur von maximal 1,5°C über dem vorindustriellen Stand. Der im März 2024 von der Weltwetterorganisation veröffentlichte Stand 2023 liegt bereits bei 1,45 °C über dem vorindustriellen Niveau. Eine Argumentation nach dem Prinzip "A drop in the ocean" kann und darf hier nicht mehr gelten. Die Justiz akzeptiert dieses Argument nicht mehr. Eine gesamte Betrachtung der klimatischen Situation ist geboten und muss in jede Planung sichtbar einfließen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 wird voraussichtlich eine Fläche von 20 ha einnehmen, was einem prozentualen Anteil von 0,52% zur gesamten Gemeindegebietsfläche beträgt und 1,16 % Waldverlust im Verhältnis zum Waldanteil im Stadtgebiet Teublitz darstellt. Auf Basis der dargestellten Flächenverhältnisse wird deutlich, dass die Stadtentwicklung der im Landschaftsplan verfolgten Ziele weitgehend entspricht bzw. die Entwicklungsziele im Landschaftsplan maßgeblich von der Stadt verfolgt werden.
Tatsächlich kommt es im Bereich des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes zu einer Zielabweichung im Vergleich zu den im Landschaftsplan aufgezeigten Entwicklungszielen. Hierbei gilt abzuwägen, inwieweit die Zielabweichung hingenommen werden muss, um ein Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln.
Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass mit der derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanung die Stadt Teublitz ihre möglichen Potentialflächen für die nächsten 15 – 20 Jahre aufzeigt. Damit wird deutlich, dass sich die Stadt, so wie auch in den vergangenen Jahren, vergleichsweise eher zurückhaltend entwickelt. Lediglich das Gewerbe- und Industriegebiet stellt eine größere, zusammenhängende Entwicklungsfläche dar, was bedingt ist durch die geplante Nutzung (Industrie- und Gewerbe), die nicht ortsangebundene Lage an der Autobahn und die dadurch sicherlich entstehenden, hohen Erschließungskosten.
Zudem liegt die letzte Gewerbegebietsausweisung der Stadt Teublitz fast 30 Jahre zurück.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

14.5 Klimagesetz und Wald:

Wesentlicher Inhalt
Das Vorhaben verstößt insbesondere gegen Art. 20a des Grundgesetzes. Dieser Artikel verpflichtet den Staat, Natur und Mensch zu schützen und zwar über die jetzige Generation hinaus: "Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und Rechtsprechung." Dieser Schutz für künftige Generationen würde durch die Waldvernichtung missachtet. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus Verordnungen und Gesetzen auf regionaler Ebene bis hin zu geltendem EU-Recht. Das globale Übereinkommen von Paris hat völkerrechtlichen Status. Kontinuierlich wird das Übereinkommen durch die Berichte des IPCC angeglichen. Bereits 2021 wurde im sechsten IPCC-Report (AR6) festgehalten, dass Wälder zwingend erhalten und nach Möglichkeit erweitert werden müssen um die globale Erwärmung unter 1,5°C zu halten. Der gesicherte Schutz des §20a GG würde hier vielfach verletzt werden. Außerdem ist das BVG-Urteil aus 2021 bei der Beurtellung zu beachten, In dem festgelegt wurde, dass mit den natürlichen

Lebensgrundlagen - dazu gehört dieser Wald mit Buchen und Eichen – sorgsam umzugehen ist, um damit die Freiheitsrechte der folgenden Generationen zu gewährleisten. Unter Punkt b. legt das Urteil dem Handelnden (hier Stadtrat Teublitz) auf, "bei wissenschaftlicher Ungewissheit über umweltrelevante Ursachenzusammenhänge mit besonderer Sorgfalt vorzugehen. Belastbare Hinweise auf die Möglichkeit gravierender oder irreversibler Beeinträchtigungen gelten zu berücksichtigen." Wir sehen hier gravierende und irreversible Beeinträchtigungen bei der Umsetzung der Neuaufstellung des Landschaftsplans gegeben, insbesondere in der Umsetzung des Gewerbegebiets an der A93. Im Urteil wurde darüber hinaus vorgeschrieben, dass Stadt- und Landschaftsplanung dazu beitragen sollen, eine klimatisch bedingte Aufheizung zu verhindern. Hier wäre eindeutig das Gegenteil der Fall. Ebenso wichtig ist in Zeiten zunehmender Klimaextreme der Schutz bei Starkregen. Der Wald erfüllt diese zunehmend wichtiger werdende Schwammfunktion und nimmt Niederschlagswasser auf, speichert es und gibt es langsam wieder ab. Von versiegelten Flächen fließt das Wasser ab und ist für Grundwasser und für die Region verloren. Um Wasser zu halten werden natürliche Versickerungsflächen mit unverdichtetem Boden benötigt (2023 Prof. Karl Auerwald TU München).

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Schutzgüter Klima und Wald wurden ausführlich im Landschaftsplan behandelt und in den Zielen und Maßnahmen berücksichtigt. Hinsichtlich der geplanten Flächen für das Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 kommt es tatsächlich zu einer Abweichung zu den im Landschaftsplan dargestellten Zielen. Die klimatische Bedeutung der betroffenen Waldfläche ist unumstritten. Doch handelt es sich hierbei um ein relativ kleines Waldstück von 20 ha, was einem prozentualen Anteil von 0,52% zur gesamten Stadtgebietsfläche beträgt und 1,16 % Waldverlust im Verhältnis zum Waldanteil im Stadtgebiet Teublitz darstellt. Auf Basis der dargestellten Flächenverhältnisse wird deutlich, dass die Stadtentwicklung der im Landschaftsplan verfolgten Ziele weitgehend entspricht bzw. die Entwicklungsziele im Landschaftsplan maßgeblich von der Stadt verfolgt werden.
Allgemein muss das Vorhaben zum Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 im Bebauungsplanverfahren ohnehin noch ein eigenes Genehmigungsverfahren durchlaufen, in dem sämtliche Eingriffe, Beeinträchtigungen analysiert und gegebenenfalls ausgeglichen werden müssen.
Auf die vorangegangenen Abwägungen unter Gliederungspunkt 11.7 und 14.3 wird verwiesen.

Die Begründung zum Landschaftsplan wird um die Aussagen zum Klimagutachten vom Büro Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie angepasst.
Das Klimagutachten wird Teil der Verfahrensunterlagen zur Fortschreibung des Landschaftsplans.

14.6 Ausgleichsflächen, $C0_2$-Senken:

Wesentlicher Inhalt
Es ist zu beachten die EU-Verordnung LULUCF. Die Verordnung ist von der Bundesregierung ratifiziert und im Klimaschutzgesetz (KSG) ab §3ff verankert. Es ist festgelegt, dass Waldersatz frühestens 30 Jahre nach Aufforstung tatsächlich als Ersatz gelten darf. Dies ist ein absolutes Mindestmaß. Wissenschaftlich ist belegt, dass neuer Wald eine vergleichbare Funktionalität zum entnommenen Forst frühestens nach ca. 80 Jahren erreichen kann. Hinzu kommt, dass Waldaufforstung in Zeiten des Klimawandels eine extreme Herausforderung darstellt. Nur wenige neu gepflanzte Bäume überstehen den Stress zwischen langen Dürreperioden im Wechsel mit Starkregenperioden. Die Forschungsarbeit von Prof. Suzanne Simard zeigt schon, dass gepflanzte Bäume es schwieriger haben als auf natürlichem Wege wachsende Bäume. (https://mothertreeproject.org/wp-content/uploads/2020/01/the-mother-tree_

the_word_for_world_is_still_forest.pdf)
In Artikel 6 der LULUCF-Verordnung wird die Verbuchung von entwaldeten Flächen (im vorliegenden Fall die Umwandlung von Wald in gewerbliche Fläche) behandelt. Es gilt zudem die "no debit" Regel. Diese besagt, dass die Emissionen wie auch der Flächenverbrauch nur mit den Senken des jeweiligen Mitgliedstaates verrechnet werden dürfen. Zu den CO_2Senken zählen vornehmlich Wälder, Moore und Grünland. Als wesentliche Kohlenstoffspeicher zählen oberirdische und unterirdische Biomasse (Baumbestand, Laubanfall, Waldboden ...)

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die vom Einwender zitierte Verordnung betrifft im Wesentlichen den CO2-Handel und gibt den Mitgliedsstaaten auf die darin enthaltenen Ziele umzusetzen. Die Planung der Stadt orientiert sich an nationalem Planungsrecht, welches keine Vorgaben im Bereich des CO2-Handels aufgenommen hat. Die von der Stadt Teublitz geplanten oder auch bereits erstellten Ausgleichsflächen sind nach fachlichen Standards, fach- und sachgerecht ausgeführt und geplant worden. Auch die sog. „Timelags“ also die Wirkungsverzögerung - in dem Beispiel von Greenpeace, dass die Funktionalität von Wald frühestens nach ca. 30 Jahren erreicht wird - ist gemäß fachlichem Standard bereits berücksichtigt worden.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

14.7

Wesentlicher Inhalt
Zusammenfassend zu den Schutzgütern kann folgendes festgehalten werden: Im Landesentwicklungsprogramm ist als verbindliches Ziel festgeschrieben: "Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht." Genau diese wesentliche und auch langfristige Beeinträchtigung würde die Waldvernichtung zu Gunsten eines Gewerbegebietes bringen und muss deshalb abgelehnt werden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Zudem ist nochmals festzuhalten, dass es sich bei der Planung des Industrie- und Gewerbegebietes an der Anschlussstelle zur A93 tatsächlich um einen Eingriff in Waldflächen handelt, doch aufgrund der bereits zuvor dargestellten Flächenverhältnisse im Stadtgebiet, eine relativ kleine Fläche betroffen ist, im unmittelbaren Nahbereich zur Autobahn A93.
Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 wird voraussichtlich eine Fläche von 20 ha Wald einnehmen, was einem prozentualen Anteil von 0,52% zur gesamten Stadtgebietsfläche beträgt und 1,16 % Waldverlust im Verhältnis zum Waldanteil im Stadtgebiet Teublitz darstellt. Auf Basis der dargestellten Flächenverhältnisse wird zudem deutlich, dass die Stadtentwicklung der im Landschaftsplan verfolgten Ziele weitgehend entspricht bzw. die Entwicklungsziele im Landschaftsplan maßgeblich von der Stadt verfolgt werden.
Darüber hinaus haben die Belange der Ökologie dann einen Vorrang, wenn durch raumbedeutsame Vorhaben eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen zu befürchten ist und nicht ausgeglichen werden kann. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch nach aktuellem fachlichen Standard geplant und sind auch im LP dargestellt bzw. wurden bereits umgesetzt.
Darüber hinaus wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 14.1 bis 14.7 wird verwiesen.

15.0 Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung Oberpfalz, 16.04.2024

Wesentlicher Inhalt
Wir haben keine Einwände bezüglich des Vorentwurfs zum Landschaftsplan, bitten jedoch – sofern noch nicht geschehen – auch die Bayrischen Staatsforsten zu dem geplanten Gewerbegebiet an der A 93 zu beteiligen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

16.0 IHK Regensburg für Oberpfalz, 12.04.2024

Wesentlicher Inhalt
Aus unserer Sicht spricht nichts gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplans in der vorgelegten Fassung. Wir befürworten die frühzeitige Planung zur weiteren Entwicklung des Stadtgebiets in städtebaulicher Hinsicht.
Wir weisen jedoch explizit darauf hin, dass durch die Planungen bestehende Wirtschaftsbetriebe nicht in ihrem Wachstum beschränkt oder gar in ihrer Existenz bedroht werden sollten. Sofern Unternehmen von den Planungen betroffen sind, empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme, um etwaige Konflikte zu vermeiden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

17.0 Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV), 15.04.2024
17.1 Vorbemerkung

Wesentlicher Inhalt
Der vorgelegte Entwurf zum Landschaftsplan (Im Folgenden LP) der Stadt Teublitz (Stand: 01.02.2024) basiert auf den planerischen Elementen des aktuellen Flächennutzungsplanes. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahmen zum seinerzeitigen Verfahren, insbesondere auf die Stellungnahme vom 30.09.2019. Die darin geäußerten Kritikpunkte zu konkreten planerischen Vorhaben sind als Teil dieser Stellungnahme zu werten. Wir verweisen zudem auf unsere diversen Stellungnahmen sowie die Texte der juristischen Auseinandersetzung vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (VGH, Urteil vom 15.10.2021, Aktenzeichen 15 N 21.1470) zum geplanten Gewerbegebiet der Stadt Teublitz an der Autobahnanschlussstelle zur Bundesautobahn BAB 93. Da das Gewerbegebiet Teil (bzw. Anlass, s.u.) des vorliegenden Entwurfes des Landschaftsplanes ist, sind auch sämtliche seinerzeit vorgebrachten Kritikpunkte bezüglich dieses Vorhabens als Teil dieser Stellungnahme zu werten.
Anmerkung: Aufgrund der Beendigung der Planungen für die Umfahrungsstraße Städtedreieck nach dem Abschluss des Raumordnungsverfahrens (Landesplanerische Beurteilung der Regierung der Oberpfalz vom 11.01.2023) erübrigen sich unsere Anmerkungen bezüglich dieses Vorhabens in den o.g. Stellungnahmen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf die Abwägungsbeschlüsse zum Bauleitplanverfahren GE/GI an der A93 vom
- 10.04.2014 (frühzeitige Beteiligung),
- 15.10.2020 (Auslegung) und
- 18.02.2021 (Abwägungsbeschluss erneute Auslegung und Satzungsbeschluss) wird verwiesen.

Der Stadt sind die Stellungnahmen des LBV sowie die juristischen Texte im Verfahren, als auch das Urteil des BayVGH bekannt. Die Stadt hat die Stellungnahmen im vorangegangenen Verfahren im Verfahren selbst und die juristischen Argumente des LBV und das Urteil jeweils gewürdigt. Das Ergebnis der Würdigung idt der vorliegende Planungsstand Nachdem der LBV darauf verzichtet darauf hinzuweisen, welche Punkte der früheren Schreiben für den jetzigen Planungsstand gelten soll, wird auf eine dezidierte nochmalige Behandlung aller Aspekte verzichtet, da die juristischen Mängel mit der vorliegenden Planung beseitigt werden sollen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

17.2 Planungsanlass

Wesentlicher Inhalt
Im Erläuterungsbericht des LP wird dessen Ziel definiert (S. 1): „Der Landschaftsplan ist eine vorausschauende Fachplanung des Naturschutzes auf Gemeindeebene mit einem ganzheitlichen, flächendeckenden Ansatz der Entwicklung, Pflege und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet."

Es ist äußerst bedauerlich. dass sich die Stadt Teublitz erst durch das o.g. VGH-Urteil veranlasst sah, Ihren veralteten Landschaftsplan zu aktualisieren: „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." (Zitat aus dem Beschlussbuch der Stadt Teublitz zum Beschluss Nr. 1, Niederschrift Stadtratssitzung 1.2.2024).
In dieser Stadtratssitzung wurde auch durch die Präsentation des LP-Entwurfes deutlich, dass der eigentliche Zweck der Neuaufstellung des LP die Verwirklichung des Gewerbegebietes an der A93 ist. Unter anderem wurde eine Folie präsentiert, in der die parallelen Zeitschienen zur Fertigstellung des LP und zur Weiterentwicklung des Gewerbegebietes dargestellt wurden. Im diesbezüglichen Bericht in der Mittelbayerischen Zeitung (05.02.2024) heißt es deshalb zurecht: „Mit der Aktualisierung des Landschaftsplans soll der Boden für das umstrittene Projekt bereitet werden." Das eingangs erwähnte Ziel (eines Landschaftsplanes wird damit konterkariert.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Teublitz werden bei der Neuaufstellung bzw. evtl. Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen der Ortsplanung und den Vorhaben und Vorstellungen der Stadt für die zukünftige Entwicklung zusammengeführt und abgewogen.
Hierbei ist der Stadt bewusst, dass die Planung zum Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 zu einer Konfliktsituation mit den Zielsetzungen im Landschaftsplan führt, was in der Begründung zum Landschaftsplan detailliert aufgezeigt wird.
Zudem wird ersichtlich, dass vom Stadtrat die klima- und artenschutzfachlichen Zielvorgaben mit der vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebietsansiedlung zueinander abgewogen werden muss.
Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet wird voraussichtlich eine Fläche von 20 ha einnehmen, was einem prozentualen Anteil von 0,52% zur gesamten Stadtgebietsfläche

beträgt und 1,16 % Waldverlust im Verhältnis zum Waldanteil im Stadtgebiet Teublitz darstellt. Auf Basis der dargestellten Flächenverhältnisse wird deutlich, dass die Stadtentwicklung der im Landschaftsplan verfolgten Ziele weitgehend entspricht bzw. die Entwicklungsziele im Landschaftsplan maßgeblich von der Stadt verfolgt werden.
Im Übrigen hat der Stadtrat mehrheitlich nicht beschlossen, ein bezüglich den Zielvorgaben konfliktfreies Planwerk aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan aufzustellen, sondern eine aktuelles Planwerk, welches eine ordentliche fach- und sachgerechte Abwägung zulässt.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

17.3 Anmerkungen zu den Themenkarten

Wesentlicher Inhalt
Karte 1: Tatsächliche Nutzung, bedeutsame Arten
Wir weisen darauf hin, dass der vom Gewerbegebiet an der A93 betroffene Wald im Waldfunktionsplan mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz, regional" eingetragen ist. Umso unverständlicher sind damit die Planungen, wie sie in Karte 4 dargestellt werden. Die in diesem Maßstab dargestellten Arten sind nicht vollständig, worauf aber auch in der Begründung zum LP hingewiesen wird (S. 44). Wir fordern gleichwohl, dass aktuelle umfangreiche Untersuchungen (u.a. zum Raumordnungsverfahren Umfahrungsstraße Städtedreieck) zu berücksichtigen sind.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die für den Landschaftsplan relevanten Grundlagen und Untersuchungen, u.a. auch Untersuchungen zum Raumordnungsverfahren der Umfahrungsstraße zum Städtedreieck, wurden geprüft und soweit fachlich begründet in den Landschaftsplan übernommen.
Die Artnachweise aus dem Raumordnungsverfahren zur Umfahrungsstraße im Städtedreieck werden in der Karte 1 "Tatsächliche Nutzung, Bedeutsame Arten" für das Stadtgebiet Teublitz ergänzt.
Hinsichtlich der Maßnahmenplanung im Landschaftsplan wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Landschaftsplan verwiesen, wo ausführlich und speziell auf das Gewerbegebiet an der A93 eingegangen wird.

Die Unterlagen zum Landschaftsplan werden entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

17.4 Anmerkungen zu den Themenkarten

Wesentlicher Inhalt
Karte 2: Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

Behandlung/Abwägung
vgl. fortlaufende Abwägungsvorschläge -

17.4.1

Wesentlicher Inhalt
Im alten Landschaftsplan (2004) sind in einer „Zusatzkarte Änderung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes nach Vorstellung des Stadtrat Teublitz" (siehe S. 18/19) die Wälder östlich der Autobahn eingetragen als „Flächen, die neu in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen werden sollen". Wir fordern, dass diese Zielsetzung grundsätzlich weiterverfolgt wird, gegebenenfalls in Abwägung mit den Zielsetzungen zum Ausbau der Windenergie entlang der A93 (siehe LP Begründung S. 67).

Wir fordern ferner, dass sich die Stadt Teublitz Bestrebungen anschließt, das Teublitzer Weihergebiet als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Bisher wurden derartige Pläne in entsprechenden Anträgen im Kreistag stets mit dem Hinweis auf die Umfahrungsstraße abgelehnt. Dieser Faktor entfällt nun.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die angesprochenen Schutzgebietsausweisungen, die Wälder östlich der Autobahn wie auch das Teublitzer Weihergebiet, werden auch im neuen Landschaftsplan als empfohlene Schutzgebiete verbal argumentativ auf S. 88/ 89 in der Begründung zum Landschaftsplan empfohlen. Auf eine Kartendarstellung wurde verzichtet, um sich nicht auf konkrete Flächen festzusetzen, sondern die Entwicklung der genannten Gebiete allgemein anzustreben.
Aufgrund einer Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes durch das sog. Sommerpaket des Bundesgesetzgebers im Juli 2022 sind bis zum Erreichen der Flächenziele für Windenergiegebiete in Bayern Windenergieanlagen in Landschaftsschutzgebieten nicht mehr verboten und auch keine Ausnahmen oder Befreiungen mehr erforderlich.
Der Stadtrat steht zudem gem. Beschluss vom 25.07.2024 der Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Eselweiher positiv gegenüber.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

17.4.2

Wesentlicher Inhalt
Bezüglich der Kategorie „Suchraum für Feldvögel" ist anzumerken, dass die Fläche südöstlich des Saltendorfer Wasserbehälters Im Widerspruch zu den dortigen Plänen für Wohnbebauung und ein „urbanes Gebiet" steht. Als zusätzliche Kulisse für diese Kategorie bieten sich im übrigen Projektflächen des LBV östlich des Augustenhofes („Vorderer Hiesel", westlich des Naturdenkmals) an, auf denen seit 2022 mit Brachen naturschutzfachliche Ziele, u.a. für Feldvögel. verfolgt werden. Entsprechende Erhebungsdaten können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.
Bezüglich der dargestellten Flächen der Biotopkartierung ist zu fordern, dass die Erhebungen aus der Waldbiotopkartierung, auch wenn diese nicht mehr aktuell sind, nachrichtlich übernommen werden sollten. Die Waldbiotopkartierung gibt nach wie vor wichtige Hinweise auf naturschutzfachlich wertvolle Bestände. Diese Informationen sind zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich der waldbaulichen Ziele, wie sie z. B. in Karte 4 dargestellt werden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Unabhängig der Planungen im Gebiet, wird in der Karte 2 mit dem „Suchraum für Feldvögel" dargestellt, wo potentielle Flächen für Feldvögel (u.a. Feldlerche, Kiebitze) vorkommen. Die Darstellung stellt keine Vorschläge für Schutzräume oder Schutzflächen für Feldvögel dar. Es wird lediglich auf das potentielle Vorhandensein von Feldvögel aufmerksam gemacht, was als Hilfsmittel u.a. für die Bauleitplanung zur Verfügung gestellt wird. Für künftige Planungen wird die Stadt gern auf die Erhebungen des LBV zurückgreifen.

Für eine Fortschreibung des Landschaftsplans sind aktuelle Daten einzupflegen und zu berücksichtigen. Doch als Informationen u.a. bei der Planung von Ausgleichsflächen, Waldumbauflächen bzw. bei der Renaturierung von Waldflächen können die Informationen aus der Waldbiotopkartierung helfen, zumal bei der Maßnahmenplanung auch Waldbiotope berücksichtigt wurden.
Die Daten zur amtlichen bayerischen Biotopkartierung Wald werden nachrichtlich in die Karten zum Landschaftsplan übernommen (vgl. Abwägung Ziffer 11.4)

Die Unterlagen zum Landschaftsplan werden entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

17.5 Anmerkungen zu den Themenkarten
Karte 3: Naturräume, Moorböden und Georisiken

Wesentlicher Inhalt
Bezüglich der Kategorie „Steinschlag, Blockschlag" östlich von Premberg stellt sich die Frage, wie dies in Übereinstimmung mit den dortigen Plänen für Neubauten am Hangfuß zu bringen ist.
Die herausragende landschaftliche Schönheit des Naturraums wird durch solche Vorhaben massiv geschädigt.
Zurecht stellt der Planer deshalb fest (sh. Kapitel 3.1.5 Landschaftsbild, s. 59).: "Landschaftlich von besonderer Bedeutung ist die Dreiteilung des Gemeindegebietes, einerseits das hochansteigende Jura mit den steil abfallenden Kalkhängen zum Naabtal, das Naabtal mit seiner Aue sowie das großflächig bewaldete sanft ansteigende Oberpfälzer Hügelland. Damit besitzt die Gemeinde Teublitz ein ungewöhnlich reich gestaltetes landschaftsgeschichtliches Charakteristikum."
Bezüglich der Kategorie „Hochmoor, Niedermoor, Anmoorboden" ist darauf hinzuweisen, dass auf der Fläche des geplanten Gewerbegebietes an der A93 Moor- und Sumpfwälder kartiert wurden. Die Darstellung erfolgte lediglich aus maßstäblichen Gründen nicht (Begründung, S. 72). Es böte sich an, derartige Kleinstflächen" zumindest mit einer Punktsignatur unabhängig vom konkreten Flächenumfang bzw. der konkreten Lage darzustellen.
Bezüglich der Kategorie Überschwemmungsgebiete sollten nach Möglichkeit zumindest die ersten Grobplanungen des „Naabtalplans" in der Karte Integriert werden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bei der Karte 3 werden die Naturgefahren dargestellt, was als Hinweiskarte zu werten ist und entsprechend bei der Bauleitplanung bzw. bei der Ausweisung von Baugebieten oder auch bei Einzelbauvorhaben in der Stadt zu berücksichtigen ist. Hierbei ist anzumerken, dass in von Georisiken betroffenen Bereichen empfohlen wird entsprechende Gutachten, u.a. Baugrundgutachten, geologische Gutachten etc., einzuholen (vgl. Abwägung Ziffer 11.5).
Die Kennzeichnung von Kleinstflächen von Moor- und Sumpfwald im Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist aufgrund der Maßstäblichkeit im Landschaftsplan von 1:10000 nicht praktikabel, zumal auf die kartierten Kleinstflächen von Moor- und Sumpfwald im Bereich des geplanten Gewerbegebiets explizit in der Begründung zum Landschaftsplan verbal-argumentativ verwiesen wird.
Das sich durch die neuen Vermessungen und Berechnungen im Rahmen des Naabtalplans ergebende vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Naab ist bereits im Kartenteil zum Landschaftsplan (Karte 3) dargestellt.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

17.6 Anmerkungen zu den Themenkarten

Wesentlicher Inhalt
Karte 4: FNP und Maßnahmenplanung

Behandlung/Abwägung
vgl. fortlaufende Abwägungsvorschläge

17.6.1 Gewerbegebiet an der A93

Wesentlicher Inhalt
Das im LP dargestellte Gewerbegebiet an der A93 lehnen wir weiterhin strikt ab. Es ist völlig unverständlich, dass die Stadt Teublitz trotz des o. g. eindeutigen Urteils des VGH an den Plänen festhält. Der LBV wird sämtliche Beteiligungsmöglichkeiten sowie juristischen Mittel ausschöpfen, um dieses Projekt zu verhindern. Die zahlreichen sachlichen Argumente sollen an dieser Stelle nicht wiederholt werden und wir verweisen auf unsere einschlägigen Stellungnahmen.

Behandlung/Abwägung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der LBV weiterhin mit dem Gewerbegebiet an der A93 nicht einverstanden ist.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

17.6.2

Wesentlicher Inhalt
Im LP (Begründung, S. 97 f) ist dem geplanten Gewerbegebiet ein eigenes Unterkapitel gewidmet. Daraus geht die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des betroffenen Waldes hervor. Hier resultiert, dass das Projekt Verstöße gegen geltendes Naturschutzrecht mit sich bringt, die allenfalls mit Ausnahmegenehmigungen umgangen werden können. Unrealistisch erscheint diese Forderung aus dem LP (S. 98): „Insgesamt sollte im geplanten Industrie- und Gewerbegebiet auf eine Vernetzung der zu erhaltende Biotope und Grünflächen mit den umliegenden Strukturen geachtet werden." Ebenso unrealistisch erscheinen auch andere Maßgaben (S.97), z. B. „Einbindung in die Landschaft" oder „Moor-, Sumpfwald und Torfmoos-Standorte, wie auch eine Überfallquelle, nach Möglichkelt in das Grünflächenkonzept zum Gewerbegebiet zu integrieren und zu erhalten."

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene des Landschaftsplanes kann für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes nur festgehalten werden, was bei den Kartierungen für das geplante Gebiet festgestellt wurde und welche Folgen bzw. Maßnahmen durchzuführen sind, wenn die Planung des Gewerbegebietes weiterverfolgt wird.
Aufgrund des kleinen hydrologischen Einzugsgebiets sind nur lokale Veränderungen im direkten Umfeld der geplanten Bebauung zu erwarten. Beim Wasserhaushalt wird aufgrund der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Versiegelungen der Oberflächenabfluss deutlich zunehmen, sodass für Verdunstung und Grundwasserneubildung weniger Wasser zur Verfügung stehen und diese entsprechend abnehmen werden. Entsprechende Minimierungsmaßnahmen werden im Klimagutachten aufgezeigt und in der Planung zum Gewerbegebiet umgesetzt, u.a. eine entsprechende Versickerung.
Zudem hat der weiterhin um das Plangebiet gelegene Wald, im Sinne einer Immissionsschutzpflanzung, neben der landschaftlichen Einbindung eine puffernde Wirkung bzgl. Spurenstoffen und Lärm, zumal aufgrund der vorgeschlagenen Gebäudehöhen im Bebauungsplan zum Industrie- und Gewerbegebiet die Baukörper niedriger als der Wald sein werden, sodass das Windfeld der Umgebung kaum gestört werden dürfte.
Darüber hinaus hat der bisherige Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz" bereits zahlreiche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, welche der Zielumsetzung dienten. Auch im Klimagutachten werden zahlreiche eingriffsmindernde Maßnahmen beschrieben, die in die Planung zum Industrie- und Gewerbegebiet übernommen werden können bzw. ohnehin bereits Berücksichtigung fanden, u.a. eine angepasste und in Stufen durchgeführte Waldrodung zur Verhinderung der Windwurfgefahr, eine klimaoptlmlerte Bebauung,

unversiegelte begrünte Flächen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets, Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Minderung der Abflussspitzen sowie zur Förderung der Verdunstung, Verschattungen mit Gehölzen, energiesparende Bauweise, Nutzung regenerativer Energiequellen usw.
Des Weiteren war im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung ohnehin eine weitestgehende Versickerung des Regenwassers geplant. Das Grabensystem des Bürgerweihergrabens sollte unangetastet bleiben, das Wasser der namenlosen Quelle sollte weitestgehend gefasst und unterstromig (ggf. gedrosselt) dem Grabensystem der namenlosen Quelle wieder zugeführt werden.

Die Begründung zum Landschaftsplan wird um die Aussagen zum Klimagutachten vom Büro Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie angepasst. Das Klimagutachten wird Teil der Verfahrensunterlagen zur Fortschreibung des Landschaftsplans.

17.6.3

Wesentlicher Inhalt
Das geplante Gewerbegebiet an der A93 steht diversen Zielvorgaben Im LP entgegen, z. B. zum Erhalt der Lebensräume (Kap. 4.2.4.1). Bei der Nennung von Konfliktpunkten bezüglich Wälder und Waldsäume (Begründung; S. 76) fehlt die Nennung des Gewerbegebietes, dem 21 Hektar Wald zum Opfer fallen werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Kap. 4.2.5) sind dramatisch. Konkret zu nennen sind „die sanft ansteigenden Hügel mit den großflächigen Waldgebieten des Oberpfälzer Waldes" (S.78). Die „landschaftsgerechte – Einbindungen mit standortgemäßen Gehölzen" wird definitiv nicht möglich sein. Im Kapitel 5.1 (längerfristige Ziele für die Schwerpunkte des Naturschutzes) fehlt bei Wäldern und Waldsäumen das Ziel Bestandserhalt. Dies gilt insbesondere für Standorte mit historisch alten Wäldern, zu denen der Bestand auf der vom Gewerbegebiet überplanten Fläche zählt.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Entgegen der Aussage ist als Konfliktpunkt im Landschaftsplan auch die Flächenbeanspruchung durch die Ausweisung von Gewerbegebieten dargestellt. Allerdings werden die Konflikte durch die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes an der A93 noch deutlicher im Bereich der Wälder und Waldsäume (Kap. 4.2.4.1) herausgearbeitet.
Darüber hinaus sind in Kap. 5.1 bei den Wäldern und Waldsäumen „....langfristige Entwicklung geschlossener, naturnaher Bestandsformen“ als Zielmaßnahme formuliert. Diese Zielmaßnahme impliziert auch die Entwicklung von alten Wäldern. Diese Entwicklungsmaßnahme wird in der Begründung zum Landschaftsplan noch deutlicher herausgearbeitet.
Allgemein muss das Vorhaben zum Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 im Bebauungsplanverfahren ohnehin noch ein eigenes Planungsverfahren durchlaufen, in dem sämtliche Eingriffe, Beeinträchtigungen analysiert und gegebenenfalls ausgeglichen werden müssen.

Die Unterlagen zum Landschaftsplan werden entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

17.6.4

Wesentlicher Inhalt
Im LP fehlt eine Abhandlung der Bedeutung der westexponierten Ausläufer des Falkensteiner Vorwaldes im Gemeindebereich als Quellgebiet für die Teublitzer Fischteiche und die dortigen Feuchtgebiete. Die diesbezügliche Bedeutung dieser Flächen geht aber u.a. daraus hervor, dass „in den Waldflächen östlich der Autobahn A93" Flächen für den

„vorsorgenden Hochwasserschutz" gesucht werden sollen („Suchräume"), S. 89 f. in der Begründung des LP.
Das geplante Gewerbegebiet steht solchen Zielen diametral entgegen. Zu erwähnen ist auch, dass zusätzlich zur Bedeutung als „Klimaschutzwald" der östliche Teil der überplanten Fläche als „Kaltluftproduktionsfläche" eingetragen ist (Karte 6).

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die genannten Abhandlungen u.a. zu den Themen Quellen, Quellgebiete und Fischteiche sowie die Bedeutung der geologischen Verhältnisse sind in der Begründung zum Landschaftsplan, speziell auch für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes an der A93, umfangreich dargestellt worden.
Ebenso wurde die klimatische Bedeutung der Flächen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes an der A93, sowohl in der Begründung wie auch in den Karten zum Landschaftsplan abgehandelt.
Allgemein muss das Vorhaben zum Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 im Bebauungsplanverfahren ohnehin noch ein eigenes Planungsverfahren durchlaufen, in dem sämtliche Eingriffe, Beeinträchtigungen analysiert und gegebenenfalls ausgeglichen werden müssen.
Darüber hinaus wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2024 die Erstellung eines „Klimagutachtens zum Planvorhaben Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz" beauftragt.
Diese klimatische Untersuchung ergab, dass vom Planvorhaben keine weiteren Auswirkungen zu erwarten sind, was sich wie folgt begründet:
Die klimatische Funktion des Waldgebietes im Plangebiet hat keine Wirkungen auf die umgebenden Siedlungen mangels Ventilationsbahnen. 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.

Zudem zeigen die regionalen Windfelder oberhalb des Kronendachs des Plangebietes, ebenso wie im Bodenniveau des Plangebietswaldes, sehr schwache, von den Siedlungen weggerichtete Kaltluftströmungen, sodass der Plangebietsbereich eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum aufweist und keine Wirkungen auf die Siedlungen hat. Die klimatische Wohlfahrtswirkung bleibt auf die örtliche Erholungsfunktion beschränkt.

Ebenso die Luftqualität im Plangebietsbereich ist eher unkritisch einzustufen. Im Plangebiet werden die Grenzwerte für Stickoxide und Feinstaub sicher eingehalten. Die Waldrodung wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umgebung haben und in den umliegenden Bebauungen nicht mehr nachweisbar sein.

Bei ausschließlicher Betrachtung der Veränderungen der Außenbereiche des Planvorhabens sind je nach Bezug zur Waldflächengröße die CO_2-Speicherverluste von 0,9 % bis 0,2 % sehr gering und bei weiterer Ausdehnung des Waldflächenbezuges sogar vernachlässigbar klein.
Darüber hinaus hat der weiterhin um das Plangebiet gelegene Wald, im Sinne einer Immissionsschutzpflanzung, neben der landschaftlichen Einbindung eine puffernde Wirkung bzgl. Spurenstoffen und Lärm, zumal aufgrund der vorgeschlagenen Gebäudehöhen im Bebauungsplan zum Industrie- und Gewerbegebiet die Baukörper niedriger als der Wald sein werden, sodass das Windfeld der Umgebung kaum gestört werden dürfte.
Zudem werden im Klimagutachten zahlreiche eingriffsmindernde Maßnahmen beschrieben, die in die Planung zum Industrie- und Gewerbegebiet übernommen werden, vgl. hierzu auch Abwägung zu Ziffer 17.6.2.

Die Begründung zum Landschaftsplan wird um die Aussagen zum Klimagutachten vom Büro Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie angepasst. Das Klimagutachten wird

17.7 Weitere Planungen

Wesentlicher Inhalt
Bezüglich der in Karte 4 dargestellten neuen Wohnbauflächen (inkl. „urbanes Gebiet") und gewerbliche Bauflächen verweisen wir auf unsere o. g. Stellungnahme zum Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz.
Wir weisen zudem dringend darauf hin, dass diese Planungen in Zusammenhang mit der Umfahrungsstraße Städtedreieck entworfen wurden. Die Umfahrungsstraße wird nicht realisiert, der entsprechende Zweckverband wurde 2023 aufgelöst. Entlang der SADS sind daher allenfalls kleinflächige zusätzliche Betriebsansiedlungen denkbar. Zusätzliche großflächige Gewerbegebiete im Gemeindebereich sind unrealistisch und angesichts der Beschäftigungssituation und der vorhandenen Betriebsstrukturen auch unnötig. Es muss endlich von Wachstumsbestrebungen abgesehen werden, die massiven Schaden für den Naturhaushalt und die Landschaft im Gemeindebereich mit sich bringen.
Letztlich würde das auch die Lebensqualität der hier lebenden Menschen zunehmend negativ beeinträchtigen. Die fortgesetzte Flächeninanspruchnahme hat massive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das regionale Klima. Somit sind Schlüsselfaktoren für die Bewältigung der Klimawandelfolgen betroffen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf die umfangreiche Herleitung der geplanten Entwicklungsflächen bei der Abwägung der Stellungnahme Nr. 11.2 wird verwiesen.
Demnach verbleibt im Stadtgebiet als mögliche Entwicklungsfläche für Gewerbe- und Industrieflächen vorallem der östlich der A93 gelegene Bereich an der Autobahnanschlussstelle Teublitz im Lehmholz. Dort sollen größere Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt werden können, für die keine Fläche in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten zur Verfügung stehen. Dieser Waldbereich, wo auch ein Quellbereich vorkommt, wurde bereits hinsichtlich vorkommender Arten (Tiere und Pflanzen) und Vegetationsstrukturen und Biotope kartiert. Aufgrund dieser sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für das Stadtgebiet sollte der neue Landschaftsplan nicht als entwicklungshemmende Planung angesehen werden, sondern als Chance der bewussten Entwicklungslenkung im Stadtgebiet. Des Weiteren muss es der Stadt noch ermöglicht werden, sich wirtschaftlich weiterentwickeln zu dürfen, zumal die Bereitstellung neuer, großflächiger Gewerbe- und Industrieflächen die Schaffung neuer Arbeitsplätze mit sich bringt und die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes Teublitz in der Region stärkt.
Darüber hinaus wurde bereits 2014 durch die iq Projektgesellschaft (Herr Leiner) ein Standortanalysegutachten für eine damals geplante Wasserabfüllanlage erstellt. Dieses Gutachten zielt zwar in vielen Bereichen auf genau die Wasserabfüllanlage ab, ist allerdings im Fazit dennoch auch für den Landschaftsplan anwendbar, da dabei die Differenzierung deutlich wird, wonach hier an der Autobahnanschlussstelle der A93 Gewerbebetriebe mit mehr Zulieferverkehr und höheren Immissionswerten angesiedelt werden sollten/könnten, die nicht zentrumsrelevant sind.
Im Gegensatz dazu sind die vorhandenen Potentialflächen für Gewerbeentwicklungen im Innenbereich für Betriebe vorzusehen, die eine Ortsanbindung benötigen oder mit der teilweise nahe gelegenen Wohnbebauung verträglich sind. Das Plangebiet an der A93 ist weit genug von der Wohnbebauung entfernt, um keine negativen Auswirkungen darauf zu haben.
Aufgrund der bereits vorhandenen, übermäßigen Verkehrsbelastung des Teublitzer Ortskerns ist eine Ausweisung zentrumsnaher Gewerbegebiete auch kaum darstellbar, da deren verkehrliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz nicht darstellbar ist. Aufgrund der Einstellung des Baus der Umfahrungsstraße im Städtedreieck nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens 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 nicht weiter zunimmt.
Zudem konnten bereits einige der im Flächennutzungsplan festgestellten Leerstände durch Bebauungspläne der Innenentwicklung neu überplant bzw. gefüllt werden. Diese Innenentwicklung ist auch weiterhin ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt Teublitz, das durch deren Einstieg in die Städtebauförderung und die Auslobung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes noch intensiver verfolgt wird.
Mit dem Neuaufstellungsverfahren des kompletten Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Teublitz haben sich die Teublitzer Stadträte und die Fachstellen zudem 4,5 Jahre intensiv mit dem geplanten Gewerbeflächenstandort an der Autobahn auseinandergesetzt. Auch die Öffentlichkeit wurde an dem Verfahren mehrfach beteiligt. Nach Abwägung aller Belange wurde 2020 das Gewerbe und Industriegebiet – deutlich verkleinert gegenüber dem Erstentwurf – an dieser Stelle festgesetzt (Rechtskraft 22.07.2020).
Um die damals erfolgte Standortentscheidung nochmals zu überprüfen, beschloss der Stadtrat am 25.07.2024 zusätzlich zum angesprochenen Standortanalysegutachten der iq-Projektgesellschaft eine aktuelle „Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung“ zu beauftragen. Die Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbH aus Erlangen hat die Standortanalyse durchgeführt, mit dem Ergebnis die Planung des Industrie- und Gewerbegebietes an der A93 im Bereich der Autobahnanschlussstelle Teublitz weiterzuverfolgen aus folgenden Gründen:

- Freie gewerblich nutzbaren Flächen sind in Teublitz Mangelware. Die übrigen freien Flächen in MI-Gebieten verteilen sich auf eine Vielzahl von Grundstücken und sind in der Regel zu klein für eine übliche gewerbliche Nutzung. In MI-Gebieten ist darüber hinaus grundsätzlich ausschließlich nicht-störendes Gewerbe möglich, was die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten, zumindest für das Verarbeitende Gewerbe deutlich einschränkt. Die einzige kurzfristig verfügbare Gewerbeansiedlungsmöglichkeit gab es im neu ausgewiesen Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost. Die wenigen neuen Parzellen dort sind bereits vergeben, so dass die Stadt Teublitz wiederum faktisch keine gewerblichen Flächenreserven besitzt.

- Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich seit 2014 für Teublitz verbessert. Nicht nur die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort ist deutlicher gestiegen, als die Prognose aus dem Gutachten von 2014 erwarten ließ. Auch die Bevölkerungsprognose bis 2039 hat sich ins Positive verkehrt. Kleinere Rückgänge im Rahmen der Pandemiewirkungen und der aktuellen Wachstumsschwäche der deutschen Wirtschaft sind in den letzten Jahren zu beobachten. Auf lange Sicht bis 2036 ergibt sich eine Wachstumschance von jährlich 2,4% für die Beschäftigten in Teublitz. Alleine deshalb sind zusätzliche Gewerbeflächen in Teublitz vonnöten.

- Die Prüfung von potenziellen Alternativflächen im Stadtgebiet ergab, dass mit den beiden unterschiedlichen Qualitäten von Gewerbegebieten, ein einfaches siedlungsnahes Gewerbegebiet in Teublitz Süd (Läpple-West) und dem höherwertigen Gewerbegebiet mit hervorragender regionaler Verkehrsanbindung an der A93, künftig in der Stadt Teublitz aus kommunaler Sicht ein Flächenangebot für unterschiedliche Nachfragetypen zur Verfügung stehen könnte, welches den errechneten Gewerbeflächenbedarf für die Stadt selbst bis 2036 befriedigen kann. Allerdings stellt der Verzicht auf die Realisierung der Umgehungsstraße die Nutzung des Gewerbegebietes Läpple-West in der bisherigen Größe und Ausformung in Frage, da eine verträgliche Verkehrserschließung für eine solche Gewerbegebietsgröße nicht gegeben und eine entsprechende Realisierungschance erheblich gesunken ist. Darüber hinaus kann die überörtliche, exogene Nachfrage, die in der Datenbank mit interessierten Betrieben der Stadtverwaltung Teublitz dokumentiert ist im Gewerbegebiet an der Autobahn befriedigt werden.

- Die Realisierung des Gewerbegebietes an der Autobahn A93 mit der besonderer Standortqualität für den speziellen Nachfragetyp an Unternehmen, die entweder auf den Autobahnanschluss oder die Wohngebietsferne zwingend angewiesen sind, ist wichtig für eine notwendige Alternative der Gewerbeentwicklung für die Stadt Teublitz. Sie ist umso wichtiger als die neuen Flächen zeitnah auch für den endogenen Bedarf aus Teublitz genutzt werden müssen. Siedlungsnahe Alternativen stehen auf absehbare nicht zur Verfügung. Die dringend notwendige Schaffung eines siedlungsnahen Angebotes, das Gewerbebetriebe mit örtlichem Absatz und ortsnaher Bezugsbindung nutzen können, ist kurzfristig nicht möglich.

Entsprechend der vorangegangenen Argumentation wird am Gewerbegebiet an der Autobahn A93 festgehalten und das Gewerbegebiet bei Läpple-West auf ein standortverträgliches Ausmaß verkleinert.

Die Begründung zum Landschaftsplan wie auch die Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan mit Darstellung der FNP-Inhalte wird um die Aussagen zum Standortanalysegutachten vom Büro Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

Das Standortanalysegutachten wird Teil der Verfahrensunterlagen zur Fortschreibung des Landschaftsplans.

17.8 Karte 5: Energie

Wesentlicher Inhalt
Der LBV erkennt die Notwendigkeit an, regenerative Energie zu gewinnen. Die Standortwahl ist dabei der entscheidende Faktor, um den Bau und Betrieb von Solar- und Windenergie erzeugenden Anlagen möglichst natur- und landschaftsschonend zu gestalten. Hinsichtlich der Gestaltung von Freiflächen-PV-Anlagen verweisen wir auf die einschlägigen Publikationen, z.B. des Bundesamtes für Naturschutz oder auch des LBV. Grundsätzlich Ist die Installation von PV-Anlagen auf bestehenden versiegelten Flächen der Inanspruchnahme von Agrarflächen vorzuziehen. Wir fordern daher, dass entsprechende Flächen (z. B. die vorhandenen großflächige Parkplätze und Dächer) mit Solarmodulen überspannt werden, bevor man Freiflächen-PV-Anlagen installiert.
Bei den Windkraftanlagen ist der in Bayern gewählte Fokus auf Waldflächen äußerst bedauerlich und fachlich zu kritisieren. Die Betroffenheit vieler Arten Ist damit im Vergleich zu Offenlandstandorten meist erhöht. Im Stadtbereich Teublitz erscheinen uns allerdings die dargestellten Schwerpunktflächen entlang der A93 akzeptabel, ohne entsprechenden Gutachten vorgreifen zu wollen.
Es sollte angestrebt werden, zusammen mit den Nachbargemeinden Nittenau und Maxhütte-Haidhof diese Flächen gemeinsam zu nutzen, um die schwierige Erschließung der großflächigen Waldgebiete entlang des Regenknies zu vermelden. Die entsprechenden Vorhaben, insbesondere auf dem Gemeindegebiet der Stadt Nittenau, sind naturschutzfachlich hochproblematisch und aus Sicht des Landschaftsschutzes geradezu als katastrophal zu bezeichnen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Landschaftsplan bereits berücksichtigt.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

17.9 Karte 6: Klima und Luft

Wesentlicher Inhalt

Die dargestellte Karte unterstreicht die hohe Bedeutung der Klimaschutzwälder und Kaltluftproduktionsstätten insbesondere im Osten des Gemeindegebietes. Deren Erhalt ist von entscheidender Bedeutung für die Bewältigung der Folgen des Klimawandels. Der Reichtum an Gewässern Ist ebenso von großer Bedeutung, was den Erhalt deren Quellgebiete einschließt.
Am Beispiel der hohen dargestellten bodennahen Lufttemperatur im Bereich des ehemaligen Eisenwerks mit großflächiger Flächenversieglung erkennt man eindrücklich den Unterschied zu Flächen mit Waldvegetation in der Kartendarstellung würde sich bei Realisierung des Gewerbegebietes an der A93 das dortige Gebiet von einer Kaltluftquelle umwandeln hin zu einer Fläche mit hoher bodennaher Lufttemperatur, vergleichbar mit den Verhältnissen im bestehenden Industriegebiet (ehern. Eisenwerk, Fa. Läpple).

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Karte Klima und Luft soll als Hinweiskarte bewertet werden und entsprechend bei der Bauleitplanung bzw. bei der Ausweisung von Baugebieten berücksichtigt werden.
Empfehlungen aus dem erstellten Klimagutachten sollten Berücksichtigung finden.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

17.10 Zusammenfassung

Wesentlicher Inhalt
Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Teublitz ist in weiten Teilen identisch mit den planerischen Darstellungen Im aktuellen Flächennutzungsplan. Beide Planwerke sind damit harmonisiert. Das war auch das vornehmliche Ziel der Neuaufstellung des LP. Es soll dadurch einem der zahlreichen Kritikpunkte Im VGH-Urteil zum Bebauungsplan zum geplanten Gewerbegebiet an der A93 (2021) entsprochen werden, was auch offen so kommuniziert wird (z. B. Stadtratssitzung 01.02.2024).
Die Stadt Teublitz verfehlt damit die eigentliche Zielsetzung eines Landschaftsplanes und führt sie ad absurdum. Ein Landschaftsplan soll eine Fachplanung sein, die Perspektiven für den Natur- und Landschaftsschutz entwickelt. Dies ist in der vorliegenden Planung nicht erkennbar, da die flächen- und naturverbrauchenden Planungen des Flächennutzungsplanes 1:1 übernommen werden.
Die in der Begründung ausgeführten Zielsetzungen sind vielfach begrüßenswert, haben aber aufgrund ihres empfehlenden (und nicht verbindlichen) Charakters keine Auswirkung auf' konkrete Planungen. Dies Ist ausdrücklich kein Vorwurf an die Planer dieses Entwurfes. Vielmehr hatten diese unter den von der Stadt Teublitz gesetzten Rahmenbedingungen wohl keine Möglichkeit, andere Planungsansätze zu entwickeln.
Der Plan würdigt einerseits das ausgesprochen vielfältige und große Potenzial des Naturraums in Teublitz. Doch andererseits wird die damit verbundene Chance für Teublitz völlig ignoriert. Dies führt zu einem "Weiter so!" ohne jegliche Rücksicht auf dringend notwendige tiefgreifende Veränderungen hinsichtlich des Flächenverbrauches oder der Schonung von noch vorhandenen Schutzgütern (z. B. seltene Arten).
Der vorgelegte Landschaftsplan ist wenig ambitioniert und dient vor allem einem Ziel, nämlich der Realisierung des Gewerbegebietes an der Autobahnanschlussstelle Teublitz der A93. Was hier geschieht ist eine völlige Sinnumkehr eines Landschaftsplanes. Die Stadt Teublitz setzt damit zum wiederholten Male ein Zeichen für eine Entwicklung in eine völlig falsche Richtung. Die Stadt Teublitz bleibt damit ein auch überregional beachtetes Negativ-Beispiel im Umgang mit Natur und Landschaft.
Der LBV lehnt den vorliegenden Entwurf des Landschaftsplanes ab.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der Landschaftsplan Ist elne vorausschauende Fachplanung des Naturschutzes auf

Gemeindeebene mit einem ganzheitlichen, flächendeckenden Ansatz der Entwicklung, Pflege und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im Stadt gebiet. Der Landschaftsplan wird mit dem Flächennutzungsplan zusammengeführt und dann vom Stadtrat beschlossen. Eine private Verbindlichkeit entsteht hierbei nicht. Erst mit Aufstellen eines Bebauungsplans und unter Einbeziehung der landschaftsplanerischen Ziele können privatverbindliche Festsetzungen formuliert werden.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 17.1 bis 17.10 wird verwiesen.

18.0 Landratsamt Schwandorf
18.1 Fachstelle: Untere Naturschutzbehörde (Team 630), 23.05.2024
18.1.1

Wesentlicher Inhalt
In dieser Stellungnahme werden die Unterlagen zum Vorentwurf von 01.02.2024 geprüft. Der Landschaftsplan leitet sich aus §§ 8, 9 und 11 BNatSchG ab und wird im weiteren Verfahren wieder in den Flächennutzungsplan integriert. Im Bereich der Stadt Teublitz wird der LP neu aufgestellt. Das Plangebiet umfasst ca. 38,25 km² und damit das gesamte Stadtgebiet. Der aktuell rechtsgültige LP wurde 2004 aufgestellt und für ca. 10-15 Jahre angelegt. Nun soll der Rahmen für die künftige Entwicklung der Stadt Teublitz insbesondere hinsichtlich der Aspekte Klimaschutz und alternative Energien abgesteckt werden.
Die Unterlagen befinden sich in der Vorentwurfsfassung und enthalten derzeit den Erläuterungsbericht als Begründung und mehrere Kartenwerke. In diesen Unterlagen werden die Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Bisher sind zum Erläuterungsbericht als Begründung folgende Punkte anzumerken:

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

18.1.2 Zu 1.2 Ziele des Landschaftsplans

Wesentlicher Inhalt
Ein Landschaftsplan (LP) stellt eine in die Zukunft gerichtete Fachplanung dar, welche richtungsgebend für die Entwicklung des Landschafts- und Naturschutzes im Gemeindegebiet ist. Wie in den Unterlagen genannt, übernimmt die Landschaftsplanung die örtliche Umsetzung des Naturschutzgesetzes. In den vorliegenden Unterlagen wurden mehrfach für den Natur- und Landschaftsschutz positive Zielsetzungen beschrieben, welche die untere Naturschutzbehörde (uNB) ausdrücklich begrüßt, die jedoch aufgrund der Planungsebene keine verbindliche Umsetzung in konkreten nachfolgenden Planungen nach sich ziehen, sondern oftmals als Empfehlung verstanden werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplans findet daher auch keine Ermittlung voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen und keine konkrete Erfassung und Bewertung von betroffenen Schutzgütern statt, obwohl bereits erste angedachte Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt werden. Vorgenanntes soll als Grundlage für die Eingriffsregelung und die Ermittlung des notwendigen Kompensationsbedarfs dienen und muss in etwaigen, jeweils noch notwendigen Bebauungsplänen nachgeholt werden. Ebenso wird auf Ebene des LP eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht durchgeführt. Auch dies muss, wenn notwendig, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu etwaigen, jeweiligen Bebauungsplänen erfolgen. Aufgrund dessen ist es in Bezug auf die Fortschreibung des LP und die Einhaltung der Ziele des Landschafts- und Naturschutzes wichtig, dass die genannten Zielsetzungen und Maßnahmen nicht nur allgemein für große Bereiche in der Gemeinde beschrieben, sondern diese auch konkretisiert und möglichst zeitnah durch Aktivmaßnahmen umgesetzt werden

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

18.1.3 2.2.1.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG

Wesentlicher Inhalt
Die fehlende Darstellung von Waldbiotopen nach der amtlichen bayerischen Biotopkartierung Wald ist trotz der mangelnden Aktualität der Daten nachzuholen und zumindest nachrichtlich zu übernehmen. Die Daten geben Aufschluss und Hinweise sowohl über das historische als auch auf das derzeitige Vorkommen von naturschutzfachlich hochwertigen Flächen und gesetzlichen geschützten Biotopen, deren tatsächliche Abgrenzung und Schutzstatus bei Vorhaben oder Eingriffen zu überprüfen ist und bei gültigem Schutzstatus allgemein zu berücksichtigen ist.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Daten zur amtlichen bayerischen Biotopkartierung Wald werden nachrichtlich in die Karten zum Landschaftsplan übernommen.

Die Unterlagen zum Landschaftsplan werden entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

18.1.4 3.1.4 Tiere und Pflanzen, Lebensräume

Wesentlicher Inhalt
Hier wird aufgeführt, dass bei der Darstellung der Karten darauf verzichtet wurde alle Fundpunkte von kartierten Biotopen und Tierarten darzustellen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass im Einzelfall auf eine Betrachtung des Biotop- und Artenschutzes verzichtet werden kann. Der gesetzliche Biotopschutz ergibt sich aufgrund der Ausprägung der jeweiligen Fläche und deren Artzusammensetzung. Die Biotopkartierung hat ebenso Vorgaben ab welcher Ausprägung und Flächengröße Biotope zu erfassen sind. Dementsprechend geben auch kartierte Biotope nur einen Hinweis auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope und einzelner Arten. Diese können auch außerhalb er-fasster Flächen vorkommen und den zu berücksichtigenden Schutzstatus innehaben.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im aufgeführten Kapitel 3.1.4 in der Begründung zum Landschaftsplan in gleicher Weise dargestellt.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

18.1.5 4.2.1 Geologie und Boden

Wesentlicher Inhalt
Es wird aufgeführt, im Gemeindegebiet einige Flächen vorhanden sind, die bezüglich der Böden und des Wasserhaushalts besonders empfindlich sind. Hierbei werden auch Moorstandorte genannt. Zudem wird aufgeführt, dass Moorböden seltene und schützenswerte Böden sind. In Bezug darauf wird auch § 1 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG zitiert, nach welchem Böden so zu erhalten sind, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu

überlassen. Aufgrund dessen wird richtiger Weise auch die Entstehung möglicher Zielkonflikte v.a. durch den Bedarf an neuen Gewerbe- und Wohnansiedlungen genannt. Konkrete Konflikte werden daher auch in den östlichen Waldgebieten gesehen. Der Standort des geplanten Gewerbegebiets an der Autobahnanschlussstelle Teublitz ist eine solche Konfliktstelle, an der anmoorige Bereiche auftreten, welche derzeit noch nicht versiegelt sind und entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG zumindest der natürlichen Entwicklung zu überlassen sind und entsprechend 4.2.4.1 Lebensräume durch Schutzmaßnahmen mit angepasster Nutzung oder Totalschutz, also die Herausnahme jeglicher Nutzung und durch Schaffung von „Puffer(-flächen)" um die wertvollen Standorte sowie Renaturierung im Bereich ehemaliger Moorflächen im Bestand gesichert und optimiert und strukturreiche Feucht-, Moor- und Auwälder geschaffen werden sollen.
Selbiges wird auch unter 4.2.4.2 Biotopverbund und 5.2.2.2 Boden – Grundwassernahe Böden und Moorböden genannt. Wobei unter letzterem Punkt Suchräume für Maßnahmen im Sinne des vorsorgenden Hochwasserschutzes bzw. für die Ausweisung von Ökokontoflächen explizit die Waldflächen östlich der Autobahn A93 genannt sind.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Moorstandorte bzw. Moorböden sind im Landschaftsplan in der Karte 3 „Naturräume, Moorböden und Georisiken" dargestellt. Allerdings können Kleinstflächen mit anmoorigen Bereichen überall dort auftreten, wo Topographie, Untergrund sowie die Nähe zu feuchten Stellen die Bildung solch anmooriger Bereiche begünstigt, wie im Bereich des geplanten Gewerbegebietes an der Autobahnanschlussstelle Teublitz.
Zudem eignen sich die in Karte 3 dargestellten Moorböden als Suchräume für Ausgleichsflächen zur Entwicklung und Wiederherstellung von Moorflächen mit entsprechender Vegetation.
Allerdings befinden sich die Flächen des geplanten Gewerbegebietes außerhalb der großflächigen Moorböden.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

18.1.6 4.2.7 Land- und Forstwirtschaft

Wesentlicher Inhalt
Hier wird aufgeführt, dass Laub- und Mischwälder mit standortheimischen Baumarten und strukturreichen Waldmänteln und Waldrändern ebenfalls unverzichtbare Parameter für Lebensräume und Vernetzungsfunktionen, für Landschaftsbild und Erholung, für saubere Gewässer, gesunden Boden und gesundes Klima sowie saubere Luft sind.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

18.1.7 4.2.8 Siedlung und Gewerbe

Wesentlicher Inhalt
Hierbei wird beschrieben, dass im aufzustellenden Flächennutzungsplan folgende Ziele aus Sicht von Landschaft und Natur Beachtung finden sollten:
Bei Entwicklung und Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen in der Gemeinde Teublitz sind diejenigen Bereiche auszuklammern, die von besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft sind. Diese ergeben sich aus der Uberlagerung von Schutzgebieten, sensiblen Räumen in Bezug auf Lebensräume von Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie landschaftlich und kulturhistorisch bedeutenden Räumen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

18.1.8 5.1 Längerfristige Ziele für die Schwerpunkte des Naturschutzes

Wesentlicher Inhalt
Es sind einige verschiedene Maßnahmen als wünschenswerte Maßnahmen für die nachhaltige Sicherung der vorhandenen Artengemeinschaften und ihrer Lebensstätten sowie "Wiederbelebung" des ehemaligen Artenpotentials, die nachhaltige Sicherung einer natur- und kulturraumtypischen Landschaft und die Sicherung der Ressourcen durch nachhaltige Flächennutzung genannt.
Dahingehend ist bei Maßnahmen in Bezug auf Wälder und Waldsäume der grundsätzliche Walderhalt als Grundbaustein für die Optimierung der Funktion als Biotopkomplex dynamischer Lebensräume zwingend mit aufzuführen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Als längerfristiges Ziel im Naturschutz hinsichtlich der Wälder und Waldsäume ist im Kap. 5.1 in der Begründung zum Landschaftsplan die „...langfristige Entwicklung geschlossener, naturnaher Bestandsformen..." genannt, was den von der Behörde genannten „Walderhalt" impliziert.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

18.1.9 5.2.7.5 Gewerbe - Bereiche mit größeren Bauvorhaben – Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Wesentlicher Inhalt
Es wird beschrieben, dass diese Flächen ausreichend eingegrünt werden, wobei größtmöglich erhaltende Waldbereiche zu strukturreichen Waldrandbereichen ausgebildet werden sollen. Die an den Bürgerweihergraben angrenzenden Sumpfwaldbereiche sollen gesichert, erhalten und mit strukturreichen Eingrünungsmaßnahmen standortgerecht eingegrünt werden. Weitere Moor-, Sumpfwald und Torfmoos-Standorte sowie eine Überfallquelle sollen nach Möglichkeit in das Grünflächenkonzept integriert und erhalten werden. Falls die Integration dieser gesetzlich geschützten Flächen nicht gelingt, ist bei der uNB eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Aus Sicht der uNB ist die Aussicht, diese hochwertigen Flächen in das Gewerbegebiet integrieren und erhalten zu können, aufgrund der sich ändernden Umweltbedingungen, wie z.B. dem Bodengefüge und Wasserregime (hydrogeologisches Gefüge) oder die durch die Versiegelung entstehende Erhitzung umliegender Flächen gering. Das Vorhaben scheint kaum möglich und sehr fragwürdig. Zumal der reine Erhalt der Flächen, die ursprüngliche Hochwertigkeit auch als Vernetzungsstruktur im natürlichen Wirkungsgefüge nicht sichern kann. Durch die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt dem Naturschutz und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Der Landschaftsplan dient, wie bereits mehrfach genannt, den Zielen des Naturschutzes. Wie in den vorgelegten Unterlagen beschrieben, soll durch den LP erreicht werden, dass die Gemeindeentwicklung in Teublitz unter Berücksichtigung von Natur und Landschaftsstruktur erfolgt. Also lebensnotwendige Ressourcen, landschaftstypische Strukturen, Lebensräume von Tieren und Pflanzen und der Charakter der Landschaft erhalten und gesichert oder, wo nötig, wieder entwickelt werden.

Aufgrund aller bis hier vorgenannter Punkte, wiederspricht der angedachte Standort des geplanten Gewerbegebiets an der Autobahnanschlussstelle Teublitz den eigentlichen Zielvorgaben des Landschaftsplans, welcher wie eingangs bereits beschrieben, die örtliche Umsetzung des Naturschutzgesetzes übernimmt.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Allgemein entstehen Zielkonflikte mit der Errichtung von Siedlungsflächen, und hier im speziellen mit der Planung des Gewerbegebietes an der Autobahnanschlussstelle Teublitz.
Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Teublitz werden bei der Neuaufstellung bzw. evtl. Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen der Ortsplanung und den Vorhaben und Vorstellungen der Stadt für die zukünftige Entwicklung zusammengeführt und abgewogen. Hierfür ist eine Abschichtung der für die Siedlungsentwicklung verfügbarer Flächen notwendig, wie es für das geplante Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz durchgeführt wurde.
Es ist offensichtlich, dass der Nutzungs- und Konkurrenzdruck auf geeigneten Flächen im Stadtgebiet sehr hoch ist.
Insgesamt wird mit dem vorliegenden Landschaftsplan und zwar insbesondere bei der geplanten Siedlungsentwicklung deutlich, dass Abwägungsprozesse hinsichtlich der unterschiedlichen Bedürfnisse sowie hinsichtlich der unterschiedlichen Wertigkeiten von Natur und Landschaft, erforderlich sind, wenn der Stadt Teublitz eine weitere Entwicklung ermöglicht werden soll.
Darüber hinaus wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2024 die Erstellung eines „Klimagutachtens zum Planvorhaben Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ beauftragt.
Diese klimatische Untersuchung ergab, dass vom Planvorhaben keine weiteren Auswirkungen zu erwarten sind, was sich wie folgt begründet:
Die klimatische Funktion des Waldgebietes im Plangebiet hat keine Wirkungen auf die umgebenden Siedlungen mangels Ventilationsbahnen. 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.
Zudem zeigen die regionalen Windfelder oberhalb des Kronendachs des Plangebietes, ebenso wie im Bodenniveau des Plangebietswaldes, sehr schwache, von den Siedlungen weggerichtete Kaltluftströmungen, sodass der Plangebietsbereich eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum aufweist und keine Wirkungen auf die Siedlungen hat. Die klimatische Wohlfahrtswirkung bleibt auf die örtliche Erholungsfunktion beschränkt.
Ebenso die Luftqualität im Plangebietsbereich ist eher unkritisch einzustufen. Im Plangebiet werden die Grenzwerte für Stickoxide und Feinstaub sicher eingehalten. Die Waldrodung wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umgebung haben und in den umliegenden Bebauungen nicht mehr nachweisbar sein.
Bei ausschließlicher Betrachtung der Veränderungen der Außenbereiche des Planvorhabens sind je nach Bezug zur Waldflächengröße die CO_2-Speicherverluste von 0,9 % bis 0,2 % sehr gering und bei weiterer Ausdehnung des Waldflächenbezuges sogar vernachlässigbar klein.
Aufgrund des kleinen hydrologischen Einzugsgebiets sind nur lokale Veränderungen im direkten Umfeld der geplanten Bebauung zu erwarten. Beim Wasserhaushalt wird aufgrund der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Versiegelungen der Oberflächenabfluss deutlich zunehmen, sodass für Verdunstung und Grundwasserneubildung weniger Wasser zur Verfügung stehen und diese entsprechend abnehmen werden. Entsprechende Minimierungsmaßnahmen werden im Klimagutachten aufgezeigt und in der Planung zum Gewerbegebiet umgesetzt, u.a. eine entsprechende Versickerung.
Darüber hinaus hat der weiterhin um das Plangebiet gelegene Wald, im Sinne einer Immissionsschutzpflanzung, neben der landschaftlichen Einbindung eine puffernde Wirkung bzgl. Spurenstoffen und Lärm, zumal aufgrund der vorgeschlagenen Gebäudehöhen im

Bebauungsplan zum Industrie- und Gewerbegebiet die Baukörper niedriger als der Wald sein werden, sodass das Windfeld der Umgebung kaum gestört werden dürfte.
Zudem werden im Klimagutachten zahlreiche eingriffsmindernde Maßnahmen beschrieben, die in die Planung zum Industrie- und Gewerbegebiet übernommen werden, u.a. eine angepasste und in Stufen durchgeführte Waldrodung zur Verhinderung der Windwurfgefahr, eine klimaoptimierte Bebauung, unversiegelte begrünte Flächen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets, Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Minderung der Abflussspitzen sowie zur Förderung der Verdunstung, Verschattungen mit Gehölzen, energiesparende Bauweise, Nutzung regenerativer Energiequellen usw.
Im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung war ohnehin eine weitestgehende Versickerung des Regenwassers geplant. Das Grabensystem des Bürgerweihergrabens sollte ohnehin unangetastet bleiben, das Wasser der namenlosen Quelle sollte weitestgehend gefasst und unterstromig (ggf. gedrosselt) dem Grabensystem der namenlosen Quelle wieder zugeführt werden.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

18.1.10 Themenkarte 5 Energie, 4.2.10 Erneuerbare Energien, 5.2.7.7 Erneuerbare Energien

Wesentlicher Inhalt
Östlich der Autobahn A 93 ist im Bereich Sandschlag, Zacherlschlag und Schätzenschlag ein großes Potentialgebiet für Windenergie vorgesehen. In diesem Bereich liegen zahlreiche Nachweise zum Vorkommenden verschiedenster Fledermausarten vor. Diese sind bei etwaigen Planungen und dem Betrieb von Windenergieanlagen zu betrachten und zu berücksichtigen. Der Bau und der Betrieb von Windenergieanlagen kann hier sowohl zu einem Lebensraumverlust als auch zum Tod einzelner Individuen führen. Zudem kann das Vorkommen von Fledermäusen durch vorgegebene Abschaltalgorithmen zu finanziellen Einbußen und damit zu erhöhten Kosten führen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

18.1.11 Themenkarte 4 FNP und Maßnahmenplanung

Wesentlicher Inhalt
Nordwestlich der Umgehungsstraße wird zwischen den Waldgebieten Burgerloh und Rosnerschlag ein augenscheinlich ca. 2,5 – 3,0 ha große Sonderbaufläche dargestellt. In diesem Bereich wird der Waldkindergarten angesiedelt. Dieser umfasst jedoch bei weitem nicht diesen Flächenumfang. Im Rahmen des zugehörigen Bauantragsverfahrens, wurde seitens der Stadt Teublitz kommuniziert, dass eine Weiterentwicklung oder eine andere als die bisherige Nutzung als Wald nicht geplant ist. Diese Bereiche sind teilweise von der amtlichen Biotopkartierung Wald, als auch von der Moorbodenkarte von Bayern erfasst und somit für den Natur- und Landschaftsschutz hochwertige Flächen, welche nach den mehrfach im LP genannten Zielen und Maßnahmen zu erhalten, zu schützen und im Sinne des Naturschutzes zu optimieren sind.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Sonderfläche im Landschaftsplan wird herausgenommen. Die Fläche des Waldkindergartens bleibt weiterhin Wald im waldrechtlichen Sinne (vgl. auch Abwägung Nr. 2.1.1 und 2.2.2).

Die Unterlagen zum Landschaftsplan werden entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

18.1.12

Wesentlicher Inhalt
Im Allgemeinen besteht mit den vorgelegten Unterlagen zwar im Großen und Ganzen Einverständnis. Allerdings sind die Widersprüche in Bezug auf die Ziele der Landschaftsplanung insbesondere hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes und des geplanten Gewerbegebiets an der Autobahnanschlussstelle Teublitz durch den Landschaftsplan nicht ausgeräumt, sondern hingegen noch weiter verstärkt worden. Auch die Darstellung der Sonderbaufläche im Waldbereich zwischen Burgerloh und Rosnerschlag widerspricht den Zielen des LP im Hinblick auf Natur- und Landschaftsschutz. Eine allgemeine Zustimmung zur vorgelegten Planung besteht also nicht.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Widersprüche sind im vorliegenden Landschaftsplan nicht zu erkennen.
Es werden fach- und sachgerecht die naturschutzfachlichen Grundlagen beschrieben, die Landschaft analysiert und bewertet, die Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft mit den entsprechenden Maßnahmen dargestellt sowie Empfehlungen aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht ausgesprochen.
Die Sonderfläche im Landschaftsplan wird herausgenommen. Die Fläche des Waldkindergartens bleibt weiterhin Wald im waldrechtlichen Sinne (vgl. auch Abwägungen unter Gliederungspunkt 2.1.1, 2.2.2 und 18.1.11).
Allgemein entstehen Zielkonflikte mit der Errichtung von Siedlungsflächen, und hier im speziellen mit der Planung des Gewerbegebietes an der Autobahnanschlussstelle Teublitz. Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Teublitz werden bei der Neuaufstellung bzw. evtl. Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen der Ortsplanung und den Vorhaben und Vorstellungen der Stadt für die zukünftige Entwicklung zusammengeführt und abgewogen. Hierfür ist eine Abschichtung der für die Siedlungsentwicklung verfügbarer Flächen notwendig, wie es für das geplante Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz durchgeführt wurde.
Es ist offensichtlich, dass der Nutzungs- und Konkurrenzdruck auf geeigneten Flächen im Stadtgebiet sehr hoch ist.
Insgesamt wird mit dem vorliegenden Landschaftsplan und zwar insbesondere bei der geplanten Siedlungsentwicklung deutlich, dass Abwägungsprozesse hinsichtlich der unterschiedlichen Bedürfnisse sowie hinsichtlich der unterschiedlichen Wertigkeiten von Natur und Landschaft, erforderlich sind, wenn der Stadt Teublitz eine weitere Entwicklung ermöglicht werden soll (vgl. auch 18.1.9). Folglich kann hierbei nicht von einem Widerspruch ausgegangen werden, sondern vielmehr von einem Zielkonflikt, welcher der Abwägung bedarf.
Im Übrigen wird auf die vorangegangenen Abwägungsvorschläge verwiesen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

Wortmeldung Stadträtin Münz zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:
Zitat letzter Satz: „Eine allgemeine Zustimmung zur vorgelegten Planung besteht also nicht."

Erklärung Dr. Schober:
Die UNB gehe hier schon zu weit. Die Begründung sei nicht Gegenstand des kommunalen

Landschaftsplans.

Wortmeldung Stadträtin Kruschwitz:
Der Satz von Stadträtin Münz sei aus dem Kontext gerissen, da der erste Satz der Stellungnahme der UNB laute: „Im Allgemeinen besteht mit den vorgelegten Unterlagen zwar im Großen und Ganzen Einverständnis."

18.2 Fachstelle: Bodenschutz, 04.04.2024
18.2.1

Wesentlicher Inhalt
Grundsätzlich richtet sich die Berücksichtigung von Altlasten im Rahmen der Bauleitplanung nach den Nr. 2.1 und 2.2 des „Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren". Bezüglich der Kennzeichnungspflicht und deren Funktion wird insbesondere auf die Nrn. 2.1.5 und 2.2.2 des Mustererlasses hingewiesen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

18.2.2

Wesentlicher Inhalt
Unter 9.2 Anhang ist dem Landschaftsplan eine „Übersichtskarte Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet Teublitz" beigefügt, in der grundstücksscharf Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen dargestellt sind. Dies wird von unserer Seite als datenschutzrechtlich sehr bedenklich angesehen und sollte in Verbindung mit den Vorgaben aus dem Mustererlass noch einmal auf seine Zulässigkeit hin überprüft werden.
Es stellt sich insbesondere die Frage, ob eine Kennzeichnung in dieser Form – als eigene Anlage – notwendig ist, zumal bezüglich der Flächen keine offensichtlichen Ableitungen für den Landschaftsplan erkennbar sind. Auf Seite 30 des Erläuterungsberichts wird in Bezug auf die Altlastenverdachtsflächen nur auf die Anlage verwiesen, weitere Ausführungen sind nicht enthalten.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Darstellung von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Landschaftsplan sind aus Planungssicht notwendig, da auf solchen Flächen keine Wohnnutzungen oder anderweitige Nutzungen vorgesehen werden sollten, die intensiv von Menschen genutzt oder aufgesucht werden, die einem erhöhtem Schutzbedürfnis unterliegen oder Nutzungen als Ausgleichsflächen.
Entsprechend wurde in der Landschaftsplanunterlage eine eigene Karte mit Darstellung der Altlastenverdachtsflächen erstellt, um Planungen auf solchen Flächen bereits im Vorfeld zu vermeiden.
Sowohl der Mustererlass „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" wie auch das BauGB sehen eine solche Kennzeichnung vor.

Darüber hinaus wurde aus Datenschutzgründen verzichtet Flurnummern bzw. anderweitige, genauere Angaben darzustellen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

18.3 **Fachstelle: Immissionsschutz**, 27.03.2024

Wesentlicher Inhalt
Aus der Sicht des fachlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Neuaufstellung des Landschaftsplanes keine Bedenken.

Behandlung/Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

18.4 **Fachstelle: Wasserrecht**, 04.04.2024

Wesentlicher Inhalt
Im Erläuterungsberichts heißt es unter Nr. 3.1.2.5 „Entlang der Naab erstreckt sich ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (seit dem 24.März 2006 durch das WWA Schwandorf) ...", im Quellenverzeichnis auf S. 104 oben „Landratsamt Schwandorf: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet an der Naab in Teublitz (24. März 2006)". Es wird eine Korrektur dieser Angaben angeregt, da die amtliche Festsetzung des Überschwemmungsgebietes vom 24.03.2006 (durch das Landratsamt Schwandorf) mit Verordnung des Landratsamts vom 19.02.2023, die am 08.03.2024 in Kraft getreten ist, aufgehoben und am 08.03.2024 die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets bekannt gemacht wurde.
Ansonsten wird hinsichtlich fachlicher und wasserwirtschaftlicher Belange auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden verwiesen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Datumsangabe der in Kraftsetzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, mit dem 08.03.2024, wird in den Landschaftsplan übernommen. Damit wird das bisher festgesetzt Überschwemmungsgebiet mit der aktuellen Fassung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ersetzt.

Die Unterlagen zum Landschaftsplan werden entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 18.1 bis 18.4 wird verwiesen.

19.0 **Orsted Onshore Deutschland GmbH,** 09.04.2024

Wesentlicher Inhalt
In der Tat liegen unsere Flächen nicht in den von der Gemeinde angedachten Potenzialflächen. Daher möchte ich die angebotene Möglichkeit nutzen, ob die Flurstücken 332 und Teilflächen der Flurstücke 340+358 jeweils der 2 Gemarkung Münchshofen, als mögliche Potenzialflächen zusätzlich in die Landschaftsplanung aufgenommen werden können.
Gemäß Energieatlas und Ihren Ausführungen, besitzt die Gemeinde Teublitz aktuell 2 Freiflächen-PV-Anlagen (FFPVA Loisnitz+Richthof) auf einer Fläche von ca. 7 ha mit einer Leistung von ca. 6,75 MWp. Der wesentliche Teil der Stromerzeugung aus PV entsteht in Ihrem Gemeindegebiet über die bereits installierten Dachanlagen. Der bisherige Flächenbedarf für die 2 FFPVA beträgt ca. 0,2% der Gesamtfläche der Gemeinde.

Die Flächen, welche ich bei Ihnen Anfrage, haben eine Gesamtfläche von ca. 18 ha, wobei wir aktuell maximal von ca. 13-14 ha zu überplanender Fläche ausgehen. Dies haben wir im Vorfeld bereits mit den Flächeneigentümern besprochen. Natürlich würden wir uns mit Ihnen im Vorfeld und in Bezug auf sonstige wichtigen Kriterienpunkte abstimmen. Der Vollständigkeit füge ich Ihnen noch einen Lageplan der betroffenen Flurstücke bei.
Eine zu bevorzugende Flächennutzung für PV im Gemeindegebiet Teublitz, welche sich idealerweise auf die privilegierten Flächen (200m Streifen Autobahn und zweigleisige Zugstrecken) bezieht, ist auf Grund der sehr bewaldeten Streifen entlang der Autobahn und Zugstrecke bei Ihnen leider nicht gegeben.
Bei einer Zielsetzung von 2% der Gemeindefläche für Erneuerbare Energieerzeugung zu verwenden, würden wir uns freuen, wenn Sie unsere Flächen in Ergänzung zu den geplanten Windrädern nördlich von Stocka sehen. Bitte berücksichtigen Sie in Ihrer Entscheidungsfindung die möglichen Synergieeffekte zwischen Windpark und Solarpark, wie bspw. die optimale Ausnutzung der Betriebsstunden Wind und PV (Wind weht meistens nicht, wenn die Sonne scheint und umgekehrt. Weiterhin der Tag und Nachtzyklus), die Errichtung der Kabeltrassen für Wind und Solar, stabilere Stromproduktion, bessere und ausgeglichenere Stromversorgung, effektive Nutzung der Netzkapazitäten und des Netzanschlusses u.v.m.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es kann davon ausgegangen werden, dass die Windgeschwindigkeit am gesamten Höhenrücken des Münchshofer Berges für Windenergieanlagen geeignet wäre. Die genannten Flurstücke von Fa. Orsted Onshore liegen im Bereich des Münchshofener Gipfelkreuzes in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ sowie inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Naabtal: Münchshofer Berg mit Brunnberg von Burglengenfeld“ im Bereich des Albtraufes, einem landesweit bedeutsamen und gebietsprägenden Lebensraum. Aufgrund der Bedeutung des Albtraufes und des Schutzgebietsstatus als FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet sind diese Gebiete als Standorte für Windkraftanlagen ausgeschlossen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

20.0 Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24, 17.05.2024
20.1

Wesentlicher Inhalt
Die Regierung der Oberpfalz nimmt aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden Landschaftsplan-Entwurf der Stadt Teublitz wie folgt Stellung: Die Stadt Teublitz beabsichtigt den Landschaftsplan für das rund 38 km² umfassende Stadtgebiet neu aufzustellen und im weiteren Verfahren wieder in den Flächennutzungsplan, welcher die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung regelt, zu integrieren. Eine erneute Stellungnahme zu den im Flächennutzungsplan vorgenommenen Bauflächenausweisungen wird im Hinblick auf die Rechtskraft des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes im Übrigen als nicht veranlasst angesehen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

20.2 Beurteilungsmaßstab

Wesentlicher Inhalt

Aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung sind von der raumbedeutsamen Planung insbesondere die nachfolgend genannten Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Region Oberpfalz-Nord (RP 6) berührt, auf die verwiesen wird.
In Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen sind diese entsprechend ihrer Bindungswirkung gemäß Art. 3 Abs. 1 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind:
Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (LEP 1.3.2 (G)).

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
  - Gewässer erhalten und renaturiert,
  - geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
  - ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
  - Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden (LEP 7.1.5 (G)).

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (LEP 7.1.6 (G))
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (LEP 7.1.6 (Z)).
- Die Widerstandsfähigkeit der Gewässer hinsichtlich klimatisch bedingter Veränderungen und damit verbundener Auswirkungen auf das Temperaturregime, die Ökologie und Qualität der Gewässer soll durch geeignete Maßnahmen gesteigert werden. (...) (LEP 7.2.2 (G))
- Zur Kappung von Hochwasserspitzen aus kleinen Einzugsgebieten und zum Boden- und Ressourcenschutz sollen im Freiraum zusätzliche rückhaltende und abflussbremsende Strukturelemente eingebaut werden (LEP 7.2.5 (G)).
- In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu (RP 6 B I 2.2 (G)).
- Als regionale Grünzüge sollen erhalten werden:
  - (...) Der Talraum der Naab von der südlichen Regionsgrenze bis nördlich von Oberwildenau (RP 6 B I 4.1 (G))
- Als Trenngrün sollen Freiflächen zwischen den folgenden Siedlungsbereichen erhalten werden:
  - (...) Teublitz und Maxhütte-Haidhof (...). (RP 6 B I 5.1 (Z))
- In Vorranggebieten soll der Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden. Auf diese Gebiete soll der Abbau von Bodenschätzen konzentriert werden. (RP 6 B IV 2.1.2 (Z))
- In Vorbehaltsgebieten soll den Maßnahmen zur Gewinnung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden. (RP 6 B IV (Z))
- Der Wald soll so erhalten, gepflegt und gestaltet werden, dass er insbesondere die Aufgaben für die Rohstoffversorgung, den ökologischen Ausgleich, den Gewässer-, Klima- und Bodenschutz, die Erholung und die Aufgaben als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig erfüllen kann. (RP 6 B III (Z))
- Die regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. (...). (RP 6 B IV 3.2 (Z)).

Behandlung/Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans für die Region Oberpfalz-Nord (RP 6) wurden im Landschaftsplan bereits berücksichtigt.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

20.3 Bewertung

Wesentlicher Inhalt
Aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung werden keine Einwendungen gegen den Entwurf zum Landschaftsplan erhoben.
Die hier bekannten überörtlich raumbedeutsamen Einrichtungen und Planungen wie u. a. die zeichnerischen Festlegungen gemäß RP 6 (insbesondere hinsichtlich B I 2 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 35 „Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf", B I 4.1 Regionale Grünzüge „Talraum der Naab von der südlichen Regionsgrenze bis nördlich von Oberwildenau" und B I 4.2 Trenngrün „Teublitz und Maxhütte-Haidhof" und „Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof") und Inhalte des Waldfunktionsplanes sind aus hiesiger Sicht in den Unterlagen berücksichtigt.
Ergänzend ist aus raumordnerischer Sicht lediglch auf das energiewirtschaftliche Vorhaben „SuedOstLink (Abschnitt D1)" der TenneT TSO GmbH hinzuweisen, für welches die Bundesnetzagentur derzeit das Planfeststellungsverfahren gem. Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) durchführt. Soweit nicht bereits geschehen, wären daher der Vorhabenträger sowie die Bundesnetzagentur – u. a. im Hinblick auf die im geplanten Trassenbereich seitens der Kommune vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen - ebenfalls zum Landschaftsplan-Entwurf zu hören.
Bezüglich der in der Karte „Energie" dargestellten Schwerpunkträume für den Bau und Betrieb von Windkraftanlagen wird im Übrigen angemerkt, dass der RPV zwischenzeitlich die 2017 unterbrochene Regionalplanfortschreibung „Windenergie" wiederaufgenommen hat. Eine Abstimmung der Planungen wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Zum Stand der Fortschreibung (einschl. etwaiger Gebietskulisse) wird auf den RPV verwiesen. Bei der Beurteilung, ob die o. g. raumordnerischen Erfordernisse ausreichend berücksichtigt und sachgerecht gewichtet wurden, kommt den Stellungnahmen der jeweiligen Fachstellen eine hohe Relevanz zu, weshalb diese entsprechend zu würdigen sind.
Weitere Hinweise sind aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung aktuell nicht veranlasst.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 20.1 bis 20.3 wird verwiesen.

21.0 Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, 17.04.2024

21.1 Seite 81 Kapitel 4.2.9

Wesentlicher Inhalt
Zielvorgaben für die einzelnen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ergeben sich aus den Zielvorgaben der Regionalplanung. Das im 2. Absatz beschriebene Entwicklungsziel mit Verweis auf die Kapitel 3.1.4.3 beschriebenen Lebensräume auf Sekundärstandorten ist nicht das in der Regionalplanung vorgegebene Entwicklungsziel, dieser Abschnitt kann als Ziel nur für die Bereiche gelten, in denen eine ökologische Nachfolgenutzung festgelegt ist und nicht wie im 1. Absatz richtig beschrieben eine vorrangige Wiederherstellung der

ursprünglichen Landnutzung, die in der Regel Forst- oder Landwirtschaft war.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bei den in Kap. 4.2.9 in der Begründung zum Landschaftsplan formulierten Zielen sind die Entwicklungen dynamischer, temporärer Lebensräume sowie die Herstellung und Entwicklung vielfältiger und strukturreicher Biotope auf Sekundärstandorte formuliert. Diese Zielvorgaben sollten während des Abbaus sowie bei den Rekultivierungsmaßnahmen aus ökologischer und landschaftsstruktureller Sicht übernommen werden, diese sind jedoch nicht verbindlich.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

21.2 Seite 96

Wesentlicher Inhalt
Folgenutzung von Tonabbauflächen kann auch Land- und Forstwirtschaft oder ein Gewässer sein, die Folgenutzung ist nicht nur Biotopentwicklung, Artenschutz etc.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bei dem besagten Kapitel handelt es sich um Merkmale menschlichen Handelns, welche zu einem positiven und unverwechselbaren Charakter der Landschaft führten. Darin sind auch die Abbautätigkeiten und deren Folgenutzungen aufgelistet, wobei bei den Folgenutzungen nicht alle möglichen Folgenutzungen aufgezählt wurden und dies mit „etc." hervorgehoben wurde. Jedoch werden als Folgenutzungen, wie z. B. Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Gewässer als mögliche Folgenutzungen in den Landschaftsplan in Kap. 5.2.7.2 auf S. 97 ergänzt.

Die Unterlagen zum Landschaftsplan werden entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

21.3 Seite 98 Kapitel 5.2.7.6

Wesentlicher Inhalt
Zielvorgaben für die Rekultivierung ergeben sich für Abbaustellen in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten aus den jeweiligen Rekultivierungszielvorgaben des Regionalplanes. Detailregelungen können sich bei den bergrechtlichen Abbaugenehmigungen aus dem Rahmen- und/oder Hauptbetriebsplänen ergeben, in denen die Rekultivierungsplanung geregelt ist. Die endgültige Festlegung erfolgt bergrechtlich in den Abschlussbetriebsplänen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bei den in Kap. 5.2.7.6 in der Begründung zum Landschaftsplan formulierten Rekultivierungsmaßnahmen sind die Anforderungen formuliert, die während des Abbaus sowie bei den Rekultivierungsmaßnahmen aus ökologischer und landschaftsstruktureller Sicht übernommen werden sollten. Diese Zielvorgaben sind nicht verbindlich.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

21.4 Karten

Wesentlicher Inhalt
Die in den Karten 4 und 6 vorgegebenen Maßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete können nur nachrangige Ziele sein, für eine Abbaugenehmigung sind zunächst die Zielvorgaben des Regionalplanes und dann die Rekultivierungsvorgaben der Abbaugenehmigungen zu beachten. In der Grube Auhofweiher ist der Abbau abgeschlossen. Mittlerweile ist hier ein See entstanden. Es wird eine natürliche Wasserableitung zu den bestehenden Karpfenteichen gebaut da diese sonst austrocknen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die in den Karten zum Landschaftsplan dargestellten Ziele und Maßnahmen stellen die gewünschten Entwicklungen im Stadtgebiet dar und sind eine Art „Fahrplan", wohin sich die Stadt Teublitz langfristig hin entwickeln soll, unabhängig der in den Abbaugenehmigungen formulierten Zielvorgaben bzw. der Rekultivierungsvorgaben.
Nachdem nun die Rückmeldung vom Bergamt Nordbayern über den Abschluss der Abbauarbeiten in der Grube Aufhofweiher erfolgte, wird der neu entstandene See im Bereich der Grube Auhofweiher als Stillgewässer in die Kartendarstellungen übernommen.

Die Unterlagen zum Landschaftsplan werden entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

21.5 Redaktionelle Anmerkungen

Wesentlicher Inhalt
Seite 42
Der Unternehmer der Grube Weiherdorf ist nicht mehr die Deutsche Steinzeug Cremer und Breuer AG, sondern Rösl Bauunternehmen GmbH, Lohackerstraße 19, 93051 Regensburg.
Seite 53
Östlich von Weiherdorf wird im Vorranggebiet Ton abgebaut.
Seite 66 Kapitel 3.2.3
Östlich von Weiherdorf kein Sandabbau.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die redaktionellen Anmerkungen werden in die Begründung zum Landschaftsplan übernommen.

Die Unterlagen zum Landschaftsplan werden entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 21.1 bis 21.5 wird verwiesen.

22.0 Regionaler Planungsverband – Regierung Oberpfalz, 16.04.2024
22.1

Wesentlicher Inhalt
Mit Schreiben vom 13.03.2024 haben Sie den Regionalen Planungsverband der Region Oberpfalz Nord um Stellungnahme zur Neuaufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz gebeten. Zu den vorgelegten Unterlagen wird aus regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

22.2

Wesentlicher Inhalt
Die im Planentwurf dargestellten Maßnahmenvorschläge berücksichtigen grundsätzlich die textlichen und zeichnerischen Festlegungen im Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (insb. hinsichtlich B I 2 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 35 „Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf", B I 4.1 Regionale Grünzüge „Talraum der Naab von der südlichen Regionsgrenze bis nördlich von Oberwildenau" und B I 4.2 Trenngrün „Teublitz und Maxhütte-Haidhof"). Die Bedeutung der Freihaltung des Regionalen Grünzugs für die Verbesserung der lufthygienischen Situation sowie als Kaltluftproduktionsfläche ergeben sich auch aus der Karte 6 – Klima und Luft.
Die in Karte 4 – FNP und Maßnahmenplanung dargestellten Planungen, wonach südlich von Teublitz Bäume entlang von Straßen und Wegen gepflanzt und ein gestufter Waldmantel entwickelt werden soll, sowie auch der beabsichtigte klimaangepasste Waldumbau, dienen dem Erhalt des regionalplanerischen Trenngrüns.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

22.3

Wesentlicher Inhalt
Die ebenso in Karte 4 – FNP und Maßnahmenplanung dargestellten Schwerpunktflächen für die Entwicklung von temporären und langfristigen Biotopen auf Abbauflächen entsprechen grundsätzlich der Festsetzung B I 3.2, wonach auf eine Rekultivierung aufgelassener Abbaustellen hingewirkt werden soll. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die einzelnen regionalplanerischen Vorranggebiete unter B IV 2 2.1.5 bis 2.1.7 explizite Folgenutzungen dargelegt sind, welche im Einzelnen der Entwicklung von Biotopen entgegenstehen können. Es wird auf die entsprechenden Genehmigungsverfahren verwiesen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bei der Entwicklung des Landschaftsplanes wurden die im Regionalplan dargelegten Folgenutzungen der Abbauflächen berücksichtigt, sodass die im Landschaftsplan dargestellten Entwicklungsmaßnahmen mit den im Regionalplan dargelegten Folgenutzungen vereinbar sind.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

22.4

Wesentlicher Inhalt
Die in Karte 5 – Energie dargestellten „Schwerpunktflächen für den Bau und Betrieb von Windkraftanlagen" entsprechen den Flächen SAD 28 und SAD 29 der Prüfkulisse des Regionalen Planungsverbandes. Es wird beabsichtigt im 3. Quartal 2024 hierzu das öffentliche Beteiligungsverfahren einzuleiten, wodurch sich durchaus noch Änderungen insb. an den Flächenzuschnitten ergeben können. Es wird empfohlen etwaige Änderungen im Laufe des Verfahrens auch in den Landschaftsplan einzuarbeiten.

Behandlung/Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 22.1 bis 22.4 wird verwiesen.

23.0 Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, 28.03.2024
23.1

Wesentlicher Inhalt
Gegen die Neuaufstellung des Landschaftsplanes in der Fassung vom 01.02.2024 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen, wenn nachfolgende Auflagen Berücksichtigung finden und/bzw. in den Landschaftsplan aufgenommen werden:

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

23.2

Wesentlicher Inhalt
1. Bepflanzungen entlang der Staatsstraße 2397 sind Sache des Baulastträgers. Daher kann die Darstellung im Maßnahmenplan nur als Gestaltungswunsch gesehen werden. Anpflanzungen aller Art (Bäume, Streuobstwiesen, Hecken, usw.) sind auf dem Staatsstraßengrundstück nicht zulässig.
2. Anpflanzungen, insbesondere Bäume müssen außerhalb der verkehrsrechtlichen OD (freie Strecke) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen.
3. Die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAL und RASt an Einmündungen und Kreuzungen von untergeordneten Straßen in die Staatsstraße dürfen durch Anpflanzungen nicht beeinträchtigt werden und sind stets freizuhalten.
4. Das Lichtraumprofil der Staatsstraße sowie des anliegenden Geh- und Radweges darf durch Anpflanzungen nicht beeinträchtigt werden und ist stets freizuhalten.
   - Höhe über der Fahrbahn: 4,50 m
   - Höhe über Geh- und Radweg: 2,50 m
   - Seitlicher Abstand neben Rand der befestigten Fahrbahn:
   - Ortsdurchfahrten neben Hochborden: 0,50 m
   - Freie Strecke: 1,25 m

Um Beteiligung im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes/der Bebauungspläne wird gebeten.

Behandlung/Abwägung
Auf Ebene des Landschaftsplans sind die Darstellungen im Maßnahmenplan eine Art „Fahrplan", wohin sich die Stadt Teublitz hin entwickeln soll bzw. wo Gestaltungsmaßnahmen anzuraten sind und die nach Möglichkeit in die Straßenplanungen des staatlichen Bauamtes wie auch bei der verbindlichen Bauleitplanung, also in Bebauungsplänen, umgesetzt werden sollten.
Die Darstellungen der Bäume, Eingrünungen und Anpflanzungen sind nicht flächenscharf und sind symbolhaft zu verstehen. Einzelne Baumpunkte sollen darstellen, dass entlang der Straßen Baumreihen, Alleen etc. eingeplant werden sollten. Auch die Anzahl der Baumpunkte entspricht aufgrund des Maßstabes im Landschaftsplan nicht der Anzahl der tatsächlich zu pflanzenden Bäume.
Darüber hinaus sind die Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan nicht verbindlich und werden erst durch den Bebauungsplan rechtskräftig. Bei der Aufstellung der

Bebauungspläne sind die Angaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu überprüfen und festzusetzen. Hierbei sind dann auch die Pflanzangaben, die das Staatliche Bauamt aufgelistet hat zu berücksichtigen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 23.1 bis 23.2 wird verwiesen.

24.0 Stadt Maxhütte-Haidhof, 25.03.2024

Wesentlicher Inhalt
Die Stadt Maxhütte-Haidhof erhebt zur vorliegendem Landschaftsplan keine Einwendungen.

Behandlung/Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

25.0 Stadt Nittenau, 26.03.2024

Wesentlicher Inhalt
Keine Äußerung

Behandlung/Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

26.0 Stadt Schwandorf (Große Kreisstadt Schwandorf), 25.03.2024

Wesentlicher Inhalt
Keine Belange betroffen

Behandlung/Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

27.0 Stadtwerke Burglengenfeld, 10.04.2024
27.1

Wesentlicher Inhalt
Das Planungsgebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet der Trinkwasserbrunnen der Stadtwerke Burglengenfeld.
Das Planungsgebiet betrifft allerdings das Einzugsgebiet der Trinkwasserbrunnen der Stadtwerke Burglengenfeld. Nach den vorliegenden Erkenntnissen reicht das Einzugsgebiet unserer Brunnen über das Hoheitsgebiet von Burglengenfeld hinaus, wie dies durchaus nicht selten der Fall ist. Es wird darum gebeten, diese Tatsache als Belang des Umweltschutzes bzw. als Schutzgut Wasser in diesem Verfahren, wie auch alle weiteren in diesem Gebiet stattfindenden Planungen und beabsichtigten Nutzungen -losgelöst von der Art eines Genehmigungsverfahrens, ob in einem Bauleitplanungsverfahren, in einer Fachplanung oder einer Einzelbaugenehmigung für ein privilegiertes Bauvorhaben- zu berücksichtigen.
Wir bitten das Einzugsgebiet (Grauschraffur) wie anbei übermittelt in die planerische

Darstellung im Kartenteil und als umweltbezogene Information zu übernehmen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Gegensatz zu festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten, die in Bauleitplänen darzustellen und zu behandeln sind, ist dies für deren vermutete Einzugsgebiete nicht der Fall. Die Information der Stadtwerke wird dankend zur Kenntnis genommen und kann im Rahmen der angesprochenen Planungs- und Genehmigungsverfahren angewandt werden.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

27.2

Wesentlicher Inhalt
An dieser Stelle bitten wir überdies die Stadtwerke Burglengenfeld für das maßgebliche Gebiet in die Liste der Träger öffentlicher Belange bei der Stadt Teublitz aufzunehmen. Der Aufgabenübertrag an die Stadtwerke Burglengenfeld erfolgte ebenso hoheitlich wie bei einem Aufgabenübertrag an einen Zweckverband -hier: Zweckverband zur Wasserversorgung Vils-Naab-Gruppe. Damit sind die Stadtwerke Burglengenfeld originärer Träger öffentlicher Belange und nicht nur ein bloßes „internes" Hilfsorgan der Stadt Burglengenfeld -und damit eigens zu beteiligen. Da künftig relevant, bitten wir um Beachtung.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Stadtwerke Burglengenfeld wurden bereits als eigenständiger Träger öffentlicher Belange behandelt.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

27.3

Wesentlicher Inhalt
Für die Grundwassermessstelle B 2 Teublitz besteht ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Teublitz und den Stadtwerken Burglengenfeld in der Anlage „Altlastenverdachtsfläche" wird u.a. die Fläche als Altlastenbereich dargestellt. Es wird um Auskunft losgelöst vom anhängigen Verfahren für den Landschaftsplan gebeten.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 27.1 bis 27.3 wird verwiesen.

28.0 TenneT TSO GmbH, 10.04.2024

28.1

Wesentlicher Inhalt
Widerspruch gegen die Neuaufstellung des Landschaftsplan!
Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass sich im Bereich des oben genannten Landschaftsplans folgende, mit niederohmiger Sternpunkterdung betriebene Freileitungen unseres Unternehmens befinden:
- 380-kV-Ltg. (Pleinting-) Plattling – Schwandorf, Mastbereich Mast 241 - 250

- 380/110-kV-Ltg. Regensburg – Schwandorf, Mastbereich Mast 62 - 75
- Korridor der geplanten HGÜ-Trasse SüdOstLink der TenneT TSO GmbH.

Bei der weiteren Planung müssen nachfolgend genannte Auflagen beachtet und eingehalten werden:

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

28.2

Wesentlicher Inhalt
Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise sind auf Ebene des Landschaftsplanes nachrichtlicher Natur und werden zur Kenntnis genommen.
Darüber hinaus sind die Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan nicht verbindlich und werden erst durch den Bebauungsplan rechtskräftig. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind die Angaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu überprüfen und festzusetzen.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

28.3

Wesentlicher Inhalt
Wir weisen darauf hin, dass innerhalb der Schutzzonen unserer Leitungen und im Nahbereich von Umspannwerken Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bestehen und uns deshalb alle Maßnahmen innerhalb der Leitungsschutzzonen (jeweils 50,0 m beiderseits der Leitungsachse) bzw. in unmittelbarer Nähe von Umspannwerken zur Stellungnahme vorzulegen sind.
Für die grundsätzliche Zulässigkeit der Windenergieanlagen in der Nähe von Höchstspannungsfreileitungen sind die einschlägigen Normen DIN EN 50341 und DIN VDE 0105 - 100 zugrunde zu legen. Demnach ist zwischen dem äußersten ruhenden Leiter der Freileitung und der Turmachse der Windkraftanlage folgender Abstand einzuhalten:

aWEA = 0,5 x DWEA + aRaum + aLTG

aWEA der waagerechte Abstand zwischen dem äußersten ruhenden Leiter der Freileitung und der Turmachse der Windenergieanlage

DWEA der Durchmesser des Rotors der Windenergieanlage

aRaum der Arbeitsraum für Montagekrane für Errichtung und betriebsbedingte Arbeiten an der Windenergieanlage

aLTG der waagerechte spannungsabhängige Mindestabstand.

Nach der DIN EN 50341 ist für ausreichenden Schwingungsschutz der Freileitungen zu

sorgen, wenn sich die Leiter der Freileitungen innerhalb der Nachlaufströmung befinden und der Abstand von 3 x Rotordurchmesser zwischen der Turmachse der Windkraftanlage und dem ruhenden äußeren Leiterseil der Freileitungen unterschritten wird. Die Kosten hierfür sind vom Veranlasser der Baumaßnahme zu tragen.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise sind auf Ebene des Landschaftsplanes nachrichtlicher und werden zur Kenntnis genommen.
Darüber hinaus sind die Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan nicht verbindlich und werden erst durch den Bebauungsplan rechtskräftig. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind die Angaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu überprüfen und festzusetzen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

28.4 SüdOstLink:

Wesentlicher Inhalt
Als Vorhabenträger des Infrastrukturprojektes SuedOstLink legen wir nach umfassender Prüfung vorsorglich Widerspruch gegen die Neuaufstellung des Landschaftsplans ein, da die geplanten Maßnahmen der Anpflanzung von Bäumen entlang von Straßen und Wegen (Flur-Nr. 750, 754, Gemarkung Katzdorf) (Abbildung 1) mit dem von uns geplanten Projekt nicht vereinbar ist. Zudem ist die Planung des Waldumbaus und des Waldmantels im Bereich der Bahn- und Autobahnquerung mit dem von uns geplanten Projekt nicht vereinbar.
Die TenneT TSO GmbH (TenneT) und die 50Hertz Transmission GmbH (50Hz) planen als Übertragungsnetzbetreiber – in Erfüllung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Gewährleistung einer sicheren Energieversorgung – das Übertragungsnetz in ihren Regelzonen auszubauen. Das Projekt SuedOstLink ist im Bundesbedarfsplan als länderübergreifende Leitung im Sinne von § 2 Abs. 1 des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes Übertragungsnetz (NABEG) gekennzeichnet. Das Projekt soll ausweislich des Bundesbedarfsplangesetzes (BBPIG) als Erdkabel in Gleichstromtechnologie errichtet und betrieben werden (vgl. Anlage zu § 1 Abs. 1 BBPIG: Vorhaben 5 und 5a). Dazu ist die Umsetzung der Leitungsvorhaben Höchstspannungs-Gleichstromverbindungen (HGÜ) zwischen den Netzverknüpfungspunkten Wolmirstedt bei Magdeburg in Sachsen-Anhalt (Vorhaben 5) bzw. Klein Rogahn bei Schwerin in Mecklenburg-Vorpommern (Vorhaben 5a) bis Isar bei Landshut in Bayern vorgesehen.
Die Bundesnetzagentur hat mit Bescheid vom 14.02.2020 für den Abschnitt D (Raum Schwandorf bis Netzverknüpfungspunkt Isar) des Projekts SuedOstLink (Vorhaben 5) einen 1.000 m breiten Trassenkorridor nach § 12 NABEG verbindlich festgelegt. Am 04.03.2021 ist das Gesetz zur Änderung des Bundesbedarfsplangesetzes und anderer Vorschriften in Kraft getreten (BGBl. I S. 298). Durch die Gesetzesänderung ist einerseits das Vorhaben Nr. 5 bestätigt worden und andererseits wurde das Vorhaben Nr. 5a (Höchstspannungsleitung Klein Rogahn – Isar mit den Bestandteilen Klein Rogahn – Landkreis Börde und Landkreis Börde – Isar) ergänzend in den Bundesbedarfsplan (BBPl) aufgenommen. Innerhalb dieses Abschnitts ergibt sich eine räumliche Überschneidung der von Ihnen betriebenen Planung mit dem Projekt SuedOstLink (siehe Abbildung 1).
Im Ergebnis kann der Neuaufstellung des Landschaftsplans daher auf den oben genannten Flurstücken sowie im Bereich des Schutz- und Arbeitsstreifens des SuedOstLink entlang der Bahntrasse und Autobahn nicht zugestimmt werden.
Wir bitten darum, den Schutzstreifen des SuedOstLink in Ihren Planungen zu berücksichtigen, da dieser grundsätzlich nicht bebaut oder mit tiefwurzelndem Gehölz bepflanzt werden darf. Zudem muss auch der Arbeitsstreifen des SuedOstLink bis zum Abschluss des Baus (voraussichtlich Ende 2027) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Die shapefiles zur Trassierung des SuedOstLink finden Sie unter https://www.tennet.eu/de/projekte/suedostlink-abschnitt-d1-pfreimd-bis-nittenau. Gleichwohl

stehen wir im Falle von Rückfragen zum weiteren Vorgehen gern zur Verfügung.
Abschließend bitten wir Sie, uns über den Fortgang des Verfahrens unterrichtet zu halten und beantragen auch im Falle etwaiger Anträge auf Erteilung entsprechender Baugenehmigung die Hinzuziehung zum Verfahren nach Art. 13 Abs. 2 S. 1 BayVwVfG. Sofern nicht bereits geschehen, ist die Bundesnetzagentur – Referat 814 – als verfahrensführende Behörde für die Planfeststellung ebenfalls zu beteiligen. Sie erhält von uns dieses Schreiben in Kopie.



Abbildung 1: Festgelegter Trassenkorridor im Bereich (gelb hinterlegt, Bestandteil des aktuellen Planungsnetzes des Projektes SuedOstLink), geplante Flächen des Landschaftsplans, die dem SOL entgegenstehen; Arbeitsstreifen (orange); Schutzstreifen (schwarz); Flurstücksnummern 750 und 754, Gemarkung Katzdorf (türkis); Abbildung ohne Maßstab

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene des Landschaftsplans sind die Darstellungen im Maßnahmenplan eine Art „Fahrplan", wohin sich die Stadt Teublitz hin entwickeln soll bzw. wo Gestaltungsmaßnahmen anzuraten sind und die nach Möglichkeit auch im Bereich bestehender und zukünftiger Leitungen, wie auch bei der verbindlichen Bauleitplanung, also in Bebauungsplänen, umgesetzt werden sollten.
Die Darstellungen der Bäume, Eingrünungen, Waldumbauflächen, Schaffung von Waldmänteln etc. sind nicht flächenscharf zu verstehen, sondern sind symbolhaft einzuordnen. So stellen einzelne Baumpunkte entlang von Straßen und Wegen dar, wo landschaftlich Eingrünungsstrukturen langfristig entwickelt werden sollen. Auch die Anzahl der Baumpunkte entspricht beispielsweise aufgrund des Maßstabes im Landschaftsplan nicht der Anzahl der tatsächlich zu pflanzenden Bäume.
Darüber hinaus sind die Darstellungen im Landschaftsplan nicht verbindlich und werden erst durch einen Bebauungsplan rechtskräftig. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Angaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu überprüfen und festzusetzen. Hierbei sind dann auch die tatsächlichen Abstände zu den Leitungen, wie auch Pflanzangaben oder sonstige zu berücksichtigende Regelwerke einzuhalten.
Insbesondere bei den geplanten Anpflanzungen im Bereich des Trassenkorridors des Projektes SuedOstLink (vgl. Abb. 1) im Bereich der Flurnummern 750 und 754 (Gemarkung Katzdorf; blaue Markierungen) sind die geplanten Anpflanzungen aus landschaftsplanerischen Gesichtspunkten dringend zu empfehlen aufgrund der ökologischen und landschaftlichen Vernetzung. Bei der Umsetzung der Anpflanzungen ist der Leitungsverlauf und dessen Schutzzone zu berücksichtigen.
Die räumliche Überschneidung der Schwerpunktflächen für den Bau und Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen mit dem Projekt SuedOstLink in Loisnitz ist der Stadt Teublitz bewusst. Diese Planungen können erst nach Abschluss des Leitungsbaus zur Umsetzung kommen.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 28.1 bis 28.4 wird verwiesen.

29.0 Wasserwirtschaftsamt Weiden, 12.04.2024

29.1 1. Altlasten

Wesentlicher Inhalt
Im Einzugsgebiet der Stadt Teublitz sind, wie auch auf Ihrer Übersichtskarte dargestellt, Altlasten bzw. -Verdachtsflächen vorhanden. Bei Planungen bzw. geplanten Eingriffen auf besagten Gebieten ist in jedem Fall das Landratsamt Schwandorf, speziell das Team 610 Bodenschutz zu beteiligen. Ansonsten besteht bei auftretenden Auffälligkeiten Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Landschaftsplan bereits berücksichtigt.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

29.2 2. Grundwasser- und Bodenschutz

2.1 Grundwasserschutz & öffentliche Wasserversorgung

Wesentlicher Inhalt
Grundwasser ist die wichtigste Ressource für die Gewinnung von Trinkwasser. Darüber hinaus ist es aber auch wesentliches Element des Naturhaushaltes und erfüllt als Teil des Wasserkreislaufs wichtige ökologische Funktionen. Daneben wird es bspw. für die landwirtschaftliche Bewässerung, in Kurorten als Heilwasser und in Geothermieanlagen zur Erzeugung von Wärme genutzt. Ziel des Grundwasserschutzes ist somit nicht nur die alleinige Sicherung sauberen Trinkwassers. Es gilt, das Grundwasser vorsorgend und flächendeckend zu schützen, damit es sauber, unbelastet und mengenmäßig gleichbleibend für zukünftige Generationen erhalten bleibt. Zudem müssen die Auswirkungen des Klimawandels, die sich u.a. in sinkenden Grundwasserständen äußern, berücksichtigt werden. Immer häufiger auftretenden Starkniederschläge fließen schnell ab und bewirken keine nennenswerte Grundwasserneubildung. Die Nutzung des Grundwassers durch Bewässerungsbrunnen (bspw. für Hausgärten) v.a. in niederschlagärmeren Zeiten belastet die ohnehin angespannten Grundwasserverhältnisse zusätzlich. Die einzig nachhaltige Möglichkeit ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Speichern von Niederschlägen zu niederschlagsreicheren Zeiten in möglichst großen Behältern, Zisternen, Gruben, Speicherteichen um dem sich anbahnenden Konflikt entgegen zu wirken. Aus diesem Grund empfehlen wir, die Errichtung von großräumigen Zisternen im Zuge von Baumaßnahmen zukünftig möglichst verbindlich vorzuschreiben oder gar, nicht zuletzt aufgrund der Entlastungwirkung für die Regenwasserkanalisation, seitens der Gemeinde ein Förderprogramm für Zisternen zu initiieren. Ebenso gilt es mit Anpassungsmaßnahmen, die Auswirkungen des Klimawandels auf die öffentliche Wasserversorgung zu reduzieren.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Schutzgut Wasser wurde im Landschaftsplan zwar ausreichend berücksichtigt, allerdings werden die von der Behörde angesprochenen Hinweise, Informationen und Ausführungen zum Grundwasserschutz sowie zur öffentlichen Wasserversorgung in das Kap. 4.2.2 Entwicklungsziele und Zielkonflikte „Gewässer“ sowie in das Kap. 5.2.3.1 Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft „Grundwasser, Quellen, Wasserschutzgebiete“ übernommen und ergänzt.

Die Begründung zum Landschaftsplan wird entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

29.3 2.2 Bodenschutz

Wesentlicher Inhalt
Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind sinngemäß weitgehend in den Landschaftsplan bereits berücksichtigt worden. Allerdings werden die Hinweise, Informationen und Ausführungen der Behörde in das Kap. 4.2.1 Entwicklungsziele und Zielkonflikte „Geologie und Boden“ sowie in das Kap. 5.2.2.2 Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft „Boden“ übernommen und ergänzt.

Die Begründung zum Landschaftsplan wird entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

29.4 3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung

Wesentlicher Inhalt
Die gemeindliche Abwasserbeseitigung ist korrekt beschrieben. Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung raten wir dringend, der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere empfehlen wir im Rahmen der Bauleitplanung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen usw. zu prüfen bzw. vorzugeben. Auf das als Anlage beigegebene MS des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung möchten wir hierbei ebenso gezielt hinweisen.

Behandlung/Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Landschaftsplan bereits berücksichtigt worden.

Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.

29.5 4. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Wasser

Wesentlicher Inhalt
Im Erläuterungsbericht wird neben der Bestandsanalyse auf die Ziele für die Entwicklung und die dafür erforderlichen Maßnahmen der Gewässer eingegangen. Dabei werden die in der ausbau- und unterhaltungslast der Stadt Teublitz liegenden Gewässer 3. Ordnung aus wasserwirtschaftlicher Sicht vorwiegend nur unzureichend behandelt.
Gewässerökologie:
Die in Kapitel 4.2.2 formulierten Entwicklungsziele, der Fließgewässer 3. Ordnung, beschränken sich auf

- Den Erhalt (natürlicher Fließgewässer)
- Erhalt uferbegleitender Gehölze bzw. den Aufbau wenigstens an einem Ufer
- Schaffung von Pufferstreifen

Weiter heißt es: „Bei möglichst vollständiger Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist eine deutliche Verbesserung der Wasserqualität und Aufwertung von Gewässer und Aue als Lebensraum zu erwarten und unbedingt wünschenswert." Entgegen dieser Formulierung kann aus fachlicher Sicht nur nach Umsetzung der o.g. Maßnahmen nicht mit einer deutlichen Verbesserung gerechnet werden. Von zusätzlich wesentlicher Bedeutung sind für unser Dafürhalten daher mindestens

- Verbesserungen der Gewässerstruktur und Habitate im Gewässer und Ufer
- Verbesserungen der biologischen Durchgängigkeit
- Naturnahe Vegetationspflege am Ufer und in Auen

Eine bedeutende Grundlage für die Erarbeitung konkreter Maßnahmen liefert ein kombiniertes Gewässer- und Umsetzungskonzept. Der Stadt Teublitz wurde bereits empfohlen ein derartiges Konzept zu beauftragen. Es ist geplant dieses im Laufe des Jahres im Stadtrat zu behandeln. Im Idealfall bietet dieses Konzept dann die Festsetzungsgrundlage des Landschaftsplanes. Die Ausführungen zu den Maßnahmen im Bereich der Naab (Verweis auf das Gewässerentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019) sind ausreichend.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Gewässer 3. Ordnung werden im Erläuterungsbericht ausreichend behandelt. Auch die aus Sicht der Behörde notwendigen Verbesserungsmaßnahmen zur Gewässerökologie sind umfangreich dargestellt in Verbindung mit Kapitel 4.2.4 „Tiere und Pflanzen".
Zur Verdeutlichung des Zusammenhangs der Entwicklungsziele von Gewässern mit den Entwicklungszielen zu Tieren und Pflanzen (Kap. 4.2.4) wird im Kap. 4.2.2 „Gewässer" zusätzlich ein Hinweis zur Verdeutlichung des Zusammenhangs beider Schutzgüter eingefügt.
Zudem wird zur Verbesserung der Gewässer im Stadtgebiet ein kombiniertes Gewässer- und Umsetzungskonzept empfohlen, was insgesamt zur Verbesserung der Gewässer im Stadtebiet beitragen würde.

Die Begründung zum Landschaftsplan wird entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

29.6 Hochwasserschutz:

Wesentlicher Inhalt
Der Erläuterungsbericht thematisiert vorwiegend die Umsetzung des sog. „Naabtalplan", welcher sich jedoch mit dem Schutz vor Hochwasser der Naab auseinandersetzt. Die Hochwassergefahren der Gewässer 3. Ordnung sowie dahingehend generell vorzusehende Schutzstrategien werden in dem Bericht jedoch nicht thematisiert. Eine differenziertere und konkretere Betrachtung ist hier wünschenswert. Das Hochwasserschutzkonzept aus dem Jahr 2011 wird, wenn auch überarbeitungsbedürftig, nicht erwähnt.
Neben der Talaue der Naab sind auch die Talauen der Gewässer 3. Ordnung schutzwürdig (vgl. Nr. 5.2.1). Die Absicht, keinerlei Bebauung in Überschwemmungsgebieten vorzusehen (vgl. Nr. 5.2.7.4) kann dagegen aus hiesiger Sicht ausdrücklich befürwortet werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine aktuelle und integrale Betrachtung der in der Stadt Teublitz und seiner Ortsteile vorliegenden Gefährdungslage durch Hochwasser von Gewässern 3. Ordnung empfehlenswert. Eine Überarbeitung und Anpassung des vorliegenden Hochwasserschutzkonzeptes an aktuelle Gegebenheiten und fachliche Datengrundlagen würde aus fachlicher Sicht dem beschriebenen Anliegen ausreichend Rechnung tragen. Die parallele oder besser noch integrierte Erstellung eines Konzeptes zum Sturzfluten-Risikomanagements wäre zudem anzuraten. Bei den auf der einen Seite vorgenannten aufgezeigten Defiziten des Berichts sind auf der anderen Seite die Empfehlungen (Kapitel 7) wiederum hervorzuheben. Insbesondere wird aus fachlicher Sicht die Extensivierung der Aue sowie die Renaturierung der Gewässer äußerst begrüßt. Entscheidend ist, dass aus den z.T. relativ allgemein gehaltenen Formulierungen konkrete Maßnahmen erwachsen und zeitnah aktiv umgesetzt werden.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Begründung zum Landschaftsplan hinsichtlich der Gewässer 3. Ordnung und der damit verbundenen Hochwassergefahren wird gemäß den Ausführungen durch das WWA in Kap. 3.1.2.5 „Überschwemmungsgebiete", Kap. 4.2.2 Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft „Gewässer", Kap. 5.2.3.3 Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft „Überschwemmungen" sowie in Kap. 5.2.3.4 Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft „Hochwasserschutzkonzept" übernommen und ergänzt.
Das Hochwasserschutzkonzept aus dem Jahr 2011 ist bereits betrachtet und berücksichtigt worden. Die Nennung des Hochwasserschutzkonzeptes wird an den entsprechenden Textstellen in der Begründung zum Landschaftsplan ergänzt.

Die Begründung zum Landschaftsplan wird entsprechend der Behandlung bzw. Abwägung angepasst.

29.7 5. Zusammenfassung

Wesentlicher Inhalt
Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden besteht mit den vorgelegten Unterlagen grundsätzlich Einverständnis. Allerdings sind die wasserwirtschaftlichen Belange sehr unkonkret und oberflächlich gehalten. Es bleibt aus unserer Sicht daher abzuwarten, was sich letztlich konkret daraus ergibt. Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Behandlung/Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Landschaftsplanungsunterlagen ist nicht notwendig.
Auf die Beschlussvorschläge zu den Gliederungspunkten 29.1 bis 29.7 wird verwiesen.

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die zahlreichen Einwände im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ähneln sich inhaltlich immer wieder. Es werden oft die gleichen Belange thematisiert. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden sämtliche Stellungnahmen tabellarisch erfasst und entsprechend des vorgebrachten Belangs farblich gekennzeichnet. Diese Auflistung aller Texte bzw. Schreiben wurde allen Stadträten als Anlage zu dieser Beschlussvorlage zur Einsicht übermittelt.

Die genannten Belange werden nun zusammengefasst dem Stadtrat zur Entscheidung bzw. Abwägung vorgelegt.

Die Stellungnahmen gleichen auch den Einwendungen, die im Rahmen der Bauleitplanung zur Aufstellung des Gewerbe- und Industriegebietes an der A93 hervorgebracht wurden. Oft wird auch darauf Bezug genommen. Daher gleichen auch die Abwägungen dazu den Ausführungen zur Abwägung im Bauleitplanverfahren GI/GE an der A93.

Verwaltungsfachwirtin Doris Janus erläutert dem Gremium anhand einer Präsentation die nachfolgenden Belange sowie die jeweiligen Abwägungen:

Belang	**Natur-/Waldschutz im Allgemeinen**
Zusammenfassung	Mit Worten wie: „Schützt unsere Wälder/die Natur", „Bäume sind lebenswichtig für die Menschen" oder „Der Wald muss als wichtiger CO^2-Speicher erhalten bleiben", sprechen sich zahlreiche Personen gegen eine beabsichtigte Rodung aufgrund der geplanten Gewerbegebietsausweisung an der Autobahnanschlussstelle der A93 aus. Intakte Wälder wie dieser sind mit den dortigen Bäumen, Beeren, Pilze, dafür da, Tiere zu schützen. Insbesondere der dortige Klimaschutzwald muss erhalten bleiben. Der Wald dient als unverzichtbarer Luftreinigungsfilter. Staatswald darf nicht weniger werden.
Abwägung	Der Waldbestandsverringerung wird bzw. wurde bereits durch umfangreiche Aufforstungs- und Waldverbesserungsmaßnahmen im Rahmen der Ausgleichsplanung und -umsetzung entgegengewirkt. 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. Der dortige Wald ist in seiner vorhandenen Struktur durchaus intakt aber es ist unumstritten, ob derartige Waldflächen einen hohen Schutzstatus aufweisen. Allerdings ist kein vergleichbar gut geeigneter Alternativstandort vorhanden. Das Büro „Markt und Standort" aus Bayreuth hat im Rahmen eines Standort- und Bedarfsgutachtens eine umfangreiche Alternativenprüfung vorgenommen, die wiederum keine geeignete Ausweichmöglichkeit hervorbrachte zur Ansiedlung von Industrie und großflächigen Gewerbebetrieben. Bezüglich des Eingriffs in den Klimaschutzwald erstellte Umweltmeteorologe Dipl.-Geogr. Dr. rer. nat., Dirk Dütemeyer aus Essen zusammen mit dem „Ingenieurbüro Rau – Wind Wasser Umwelt" aus Heilbronn und der „Dr. Papadakis GmbH - Hydrologie und Siedlungswasserwirtschaft" ein Klimaschutzgutachten. Diese Untersuchung schätzt und bewertet die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens bezüglich der Themen sommerliche Wärmebelastung, lokale Winde, CO_2-Budget, Luftqualität, Windwurf und Wasserhaushalt. Diese kommt unter anderen zu folgenden Ergebnlssen:

	Das auf dem Osthang des Naabtals gelegene, 21,3 ha große Plangebiet ist vollständig bewaldet und Bestandteil eines größeren Waldverbundes. Das Plangebiet ist primär einem 38,7 km² großen südlichen Waldverbund zuzuordnen und hat dort einen Anteil von 0,6 % Im weiteren Sinne kann der Verbund um die nördliche Waldfläche erweitert werden. An der dann 80,9 km² großen Waldfläche hat das Plangebiet einen Anteil von 0,3 %. Die Verbundflächen Nord und Süd sind für die CO_2-Bilanzierung von Bedeutung. Der Anteil des Plangebietes am **Klimaschutzwald** beträgt bezogen auf den Waldverbund Süd 0,9 % und bezogen auf den Waldverbund Süd + Nord 0,4 %. Der Klimaschutzwald im engeren Sinne innerhalb des dortigen südlichen Waldverbundes hat im Ist-Zustand eine CO_2-Speicherkapazität von ca. 16.658 t/a. Durch einen Eingriff, der dem Planentwurf der Flächennutzungsplanänderung entspräche, ginge durch ca. 146 t/a bzw. 0,9% der Speicherkapazität verloren. Zu diesem Wert müssen die noch nicht bekannten CO_2-Emissionen der zukünftigen Aktivitäten hinzugerechnet werden. Exemplarisch sind diese 994 t/a, sodass eine effektive CO_2-Quelle von 1.140 t/a entstehen würde. Der Verlust der Speicherkapazität des Gesamtwaldes durch das Planvorhaben beträgt dann insgesamt **6,8%.** Bei Hinzurechnung der übrigen Waldflächen, die nicht Klimaschutzwald sind innerhalb des südlichen Waldverbundes beträgt die CO_2-Speicherkapazität im Ist-Zustand 35.655 t/a. Durch den Plan-Zustand entsteht durch die Flächennutzungsänderung ein CO_2-Speicherverlust von anteilig 0,4 % sowie bei Hinzurechnung der Aktivitäten von anteilig **3,2 %.** Bei einer Hinzuziehung weiterer Waldflächen aus dem nördlichen dortigen Waldverbund nimmt der Anteil des Planentwurfs am CO_2-Budget weiter ab. Für den Gesamtbereich (Waldverbund Süd+Nord) beträgt der CO_2-Speicher 75.085 t/a. Der Verlust durch das Planvorhaben beträgt für die Flächennutzung 0,2 % sowie bei Hinzurechnung der Aktivitäten 1,5 %. Bei Eingrenzung der Fläche auf den Klimaschutzwald im Waldverbund Süd+Nord beträgt der CO_2-Speicher 36.838 t/a. Der Verlust durch das Planvorhaben beträgt für die Flächennutzung 0,4 % sowie bei Hinzurechnung der Aktivitäten 3,1 %. Bei ausschließlicher Betrachtung der Veränderungen der zukünftigen Freiflächenbereiche (d. h. neue Grünflächen) des Planvorhabens sind je nach Bezug zur Waldflächengröße die CO_2-Speicherverluste von 0,9 % bis 0,2 % sehr gering. Bei einer weiteren Ausdehnung des Waldflächenbezuges, beispielsweise auf Landkreisebene, wird der Anteil des hiesigen Waldes am CO_2-Speicher Wald absolut vernachlässigbar. Gleichwohl soll der Eingriff durch Neuanpflanzung von Wald und Waldumbaumaßnahmen kompensiert werden. Bei der Planung der späteren Nutzung soll auf möglich geringe Treibhausgasemissionen geachtet werden.

	Der Anteil des überplanten Klimaschutzwaldes nimmt im Verhältnis zum umliegenden Waldverbund Süd und Nord nur eine sehr geringe Größe ein. Erwartungsgemäß stellt der Wald des Plangebietes sowohl heute als auch im starken Klimawandel in Bodennähe den wärmsten Bereich dar, da die Baumkronen eine nächtliche Abstrahlung der Bodenwärme in die freie Atmosphäre verhindern (sog. Stammraumklima). Die Siedlungen sind mit 15 °C bis 16 °C kühler, wobei beim starken Klimawandel in Katzheim die Lufttemperatur um 2,0 K auf 17,3 °C und in Teublitz um 2,3 K auf 18,1 °C ansteigt. Nachdem der zu rodende Waldteil jedoch keinen Einfluss auf die Siedlungstemperatur hat, weist er bezogen auf Erhitzung allgemein und auf den Schutz der Klimaerwärmung keine Funktion aus. Alle genannten Werte liegen deutlich unterhalb der Bedingungen von *Tropennächten*, für die eine nächtliche Minimumlufttemperatur von 20 °C gilt. Nächtliche Wärmebelastungen sind daher auch in Zukunft nicht zur erwarten. 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. Der Eingriff in den Klimaschutzwald wird daher im Hinblick auf die Notwendigkeit zur Schaffung von Industrieflächen an diesem Standort als erforderlich und hinnehmbar erachtet. Für die dort lebenden Tier- und Pflanzenarten ist noch ausreichend Lebensraum in dem umliegenden Waldverbund vorhanden. Weiteres siehe Abwägung des Belanges „Klimaschutz Allgemein“ und „Artenschutz“
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis Stellungnahmen/Abwägung: „Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten“, „Naturschutzverbände“
Belang	**Klimaschutz Allgemein**
Zusammenfassung	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 CO^2. 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. Der Klimaschutz sollte in seiner Wichtigkeit vor gewerblicher Nutzung stehen.
Abwägung:	Der im Plangebiet vorhandene Wald ist als Klimaschutzwald eingestuft. Um dessen Wirkung fürs regionale Klima einordnen zu können, wurde ein Klimagutachten in Auftrag gegeben. Dr. Dirk Dütemayer und seine Partnerbüros erarbeiteten wie bereits erwähnt ein umfangreiches Gutachten hinsichtlich der gegebenen klimatischen Bedingungen und gaben eine Prognose bzw. Handlungsempfehlungen für die künftige

	Planung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der Autobahnanschlussstelle Teublitz der A93. 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. 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, da die regionalen Windfelder oberhalb des Kronendachs des Waldes sehr schwache, von den Siedlungen weg gerichtete Kaltluftströmungen zeigen. Im Bodenniveau (Stammraum) des Plangebietswaldes sind die Kaltluftströme ebenfalls schwach und von den Siedlungen weg gerichtet. 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. Näheres dazu bei der Abwägung zum Belang „Naherholungsgebiet zerstört“ Zusammenfassend wurde festgestellt, dass bereits im Ist-Zustand das Plangebiet keine klimatischen Wirkungen auf die umliegenden Siedlungsbereiche zeigt. Somit sind vom Planvorhaben keine weiteren Auswirkungen zu erwarten. 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, so-dass das Windfeld der Umgebung kaum gestört werden dürfte. Daher wird im Klimagutachten empfohlen in den Festsetzungen des Bebauungsplans die maximale Gebäudehöhen von 18 m ü. Gr. nicht zu überschreiten. Der bisherige Bebauungsplan sah eine Maximalhöhe von 15 m vor. 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. Vieles davon war bereits im Bebauungsplan GE/GI an der A93 schon mit vorgegeben. Weiteres zum Thema Klima auch unter dem Belang „Waldschutz im Allgemeinen“
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis Stellungnahmen/Abwägung: „Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten“, „Naturschutzverbände“
Belang	**Artenschutz**
Zusammenfassung	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. 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. Der Erhalt der Biodiversität ist ein wichtiges Ziel.
Abwägung	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. Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Diese vorhandenen genaueren Untersuchungsergebnisse bezüglich vorkommender Arten wurden in den Landschaftsplan - trotz der eigentlich hohen maßstäblichen Darstellungstiefe eines Landschaftsplans - möglichst detailliert dargestellt. 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. Allerdings wird mit dieser Auflistung der Arten deutlich aufgezeigt, dass in einer weiterführenden Bauleitplanung der Artenschutz mit gesteigerter Wichtigkeit zu prüfen bzw. zu beachten ist. Grundsätzlich stellt diese Kenntnis vorhandener Arten erst mal kein Planungshindernis dar. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Schutz dieser Arten bzw. deren Lebensraumes vorzusehen, was auch erfolgt ist. Durch Vermeidungsmaßnahmen (Ersatzhabitate, Schutzzäune, Vorgaben zur Rodungszeit usw.) wurde im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung schon darauf geachtet, die Populationen vorkommender Arten (z. B. Bergmolche, Erdkröten) ebenfalls so gering wie möglich zu beeinträchtigen. Hinsichtlich der genannten besonders geschützten Arten (Laufkäfer, Reptilien) ist der Vermeidungsschutz in der Praxis nur teilweise möglich. Durch die im Süden und Norden des Planungsgebietes bestehenbleibenden Waldflächen, die Erhaltung des Bürgerweihergrabens und die angrenzenden großen Waldflächen bestehen für diese im Planungsgebiet vorkommenden Arten ähnliche oder gleiche Lebensräume, so dass die Ausweisung des Industrie- und Gewerbegebiets keine artenbedrohliche Verringerung des Lebensraums dieser Arten darstellt. Bei den saP-relevanten (= EU-rechtlich geschützten) Arten kommt es daher mit Durchführung der geplanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu keine Verbotstatbestände nach §°44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Bei der Umsetzung des Ausgleichs soll gebietseigenes Material verwendet werden, um hinsichtlich der Pflanzenwelt ähnliche bzw. gleiche Strukturen zu schaffen in der in der Nähe liegenden Bereich der Ausgleichsfläche „Samsbacher Forst“. Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wird im Rahmen eines ergänzenden Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „GI/GE an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ wiederholt und die vorliegenden Daten aktualisiert und konkretisiert.
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis Stellungnahmen/Abwägungen: „Naturschutzverbänden“, „Untere Naturschutzbehörde – Landratsamt Schwandorf“
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.
Abwägung	Es wurde bereits 2014 durch die iq Projektgesellschaft (Herr Leiner) ein Standortanalysegutachten für die damals geplante Wasserabfüllanlage erstellt. Dieses zielte zwar in vielen Bereichen auf das damalige Planvorhaben ab, ist allerdings im Fazit dennoch anwendbar, da dabei die Differenzierung deutlich wird, wonach hier an der Autobahnanschlussstelle der A93 Gewerbebetriebe mit größerem Flächenbedarf, mehr Zulieferverkehr und höheren Immissionswerten angesiedelt werden sollten/könnten, die für das Wohnen störend sind. Das Plangebiet an der A93 ist weit genug von der Wohnbebauung entfernt, um keine negativen Auswirkungen darauf zu haben. Aufgrund der bereits vorhandenen, übermäßigen Verkehrsbelastung im Teublitzer Ortskern ist eine Ausweisung wohnnaher Gewerbegebiete kaum darstellbar. Deren verkehrliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz würde weitere deutliche Einschränkungen bzw. Belastungen für den fließenden Verkehr als auch für die Anwohner mit sich bringen. Dies zeigte auch die aktuelle Verkehrsuntersuchung des Ing. Büros GEO.VER.S.UM von November 2024, dass insbesondere am Knotenpunkt Fischbacherstraße/Staatsstraße 2397 trotz Lichtsignalanlage eine mittlere bis schlechte Leistungsfähigkeit besteht. Aufgrund der Einstellung der Planung einer Umfahrungsstraße nach Durchführung des Raumordnungsverfahrens 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. Mit dem Neuaufstellungsverfahren des kompletten Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Teublitz haben sich die Teublitzer Stadträte und die Fachstellen zudem 4,5 Jahre intensiv mit dem geplanten Gewerbeflächenstandort an der Autobahn auseinandergesetzt. Auch die Öffentlichkeit wurde an dem Verfahren mehrfach beteiligt. Nach Abwägung aller Belange wurde das Gewerbe- und Industriegebiet – deutlich verkleinert gegenüber dem Erstentwurf – an dieser Stelle festgesetzt (Rechtskraft 22.07.2020). Um die damals erfolgte Standortentscheidung zu überprüfen, wurde nun die Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen beauftragt, das angesprochene Standortanalysegutachten der iq-Projektgesellschaft nochmals zu ergänzen bzw. zu aktualisieren. Neben einer neuen Standortalternativenprüfung (insbesondere aller vorgeschlagenen Flächen) erfolgte auch eine Bedarfsanalyse für Gewerbeflächen. Zudem wurden auch Potentialflächen in bestehenden Misch- und Gewerbeflächen in Teublitz überprüft. Eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Mischgebiete mit Gewerbebetrieben ist sinnvoll und sollte, für solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht erheblich belästigen, durch die Stadt Teublitz

	vorangetrieben werden. Allerdings werden dadurch kaum zählbare Effekte hinsichtlich des Gewerbeflächenangebots in Teublitz erreicht werden können. Freie gewerblich nutzbaren Flächen sind in Teublitz Mangelware. Die übrigen freien Flächen in MI-Gebieten verteilen sich auf eine Vielzahl von Grundstücken und sind in der Regel zu klein für eine übliche gewerbliche Nutzung. In MI-Gebieten ist darüber hinaus grundsätzlich ausschließlich nicht-störendes Gewerbe möglich, was die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten, zumindest für das verarbeitende Gewerbe deutlich einschränkt. Somit ist eine Reduzierung der Gewerbeflächenausweisung für die Stadt Teublitz aus einer intensiveren Ausnutzung der MI-Gebiete im Stadtgebiet nicht abzuleiten. Letztlich hat sich aus der Prüfung sämtlicher potenziell nutzbarer Flächen im Stadtgebiet keine sinnvolle Alternative zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächenarealen feststellen lassen, da die Flächen für eine großflächige, immissionsintensive Industrie nicht geeignet sind und auch für anderes Gewerbe oftmals nicht am Markt zur Verfügung stehen. Eine Leerstandsbörse für gewerbliche Immobilien wäre auf Städtedreiecksebene durchaus sinnvoll – unabhängig von der Umsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der A93 in Teublitz. Das Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahn bietet in erster Linie die Möglichkeit für eine industrielle Nutzung auf deutlich größeren Parzellen. Diese Nachfrage für großflächige Gewerbegrundstücke kann durch Leerstände insbesondere in Teublitz nicht befriedigt werden, da dafür keine entsprechenden leerstehenden Immobilien vorhanden sind. Einige Leerstände bzw. Brachflächen konnten in Teublitz in den letzten Jahren bereits durch Bebauungspläne der Innenentwicklung neu überplant bzw. gefüllt werden (Ganghoferstraße, ehem. Recyclinghof, ehem. Schulsportplatz, ehem. Gaststätte Rauch). Auch die aktuellen Planungen für die Bücherei auf der Potentialfläche gegenüber der Schule in Teublitz zeigen, dass eine derartige Innenentwicklung stets ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt Teublitz ist. Allerdings sind diese Projekte aufgrund der gegebenen Grundstücksgrößen eher kleinteilig im Vergleich zu den künftigen Parzellen des Gewerbe- und Industriegebiets an der Autobahn und dienen nicht der Industrie. Durch Innenverdichtung konnten bzw. könnten Flächen von ca. 1.000 – weniger als 7.000 m² überplant werden. Größere Potentialflächen gibt es nicht. Im Rahmen der Datenanalyse für dieses Gutachten richtete die Stadt Teublitz zusammen mit dem beauftragten Gutachter Norbert Leiner auch eine Abfrage zu Gewerbeentwicklungspotentiale bzw. vorhandener Gewerbeflächen an die Nachbarstädte Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld. Nach Prüfung aller denkbaren Standortalternativen verbleiben, abgesehen von den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen GE/GI-Flächen, keine unmittelbar aktivierbaren Alternativflächen. Die im Gutachten vom Oktober 2024 geprüften Alternativflächen erwiesen sich aus den unterschiedlichsten Gründen als nicht geeignet.

	Letztlich verbleibt die Fläche der Tongrube östlich des Gewerbegebietes, die eine Größe von ca. 29 ha aufweist, als einzige sinnvolle Alternative, sofern die Verkehrserschließung bis dahin gesichert ist. Allerdings handelt es sich um eine langfristige Möglichkeit, weil die Verfüllung bis zum Jahr 2040 dauern dürfte. Damit stünde diese potenzielle Gewerbefläche für die kommenden 16 Jahre nicht zur Verfügung. Es ist festzuhalten, dass zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen GE/GI-Gebieten für einen Planungshorizont von rund 15 Jahren keine nutzbaren Alternativen im Stadtgebiet von Teublitz vorhanden sind. Selbst das im Flächennutzungsplan dargestellte, potentielle Gewerbegebiet gegenüber der Firma Läpple (G-e im FNP bzw. 1a im Gutachten) wird nur als bedingt geeignete Fläche eingestuft. Mit dieser Ausweisung würde eine sehr große Bündelung von Industrie- und Gewerbeflächen erfolgen durch die bereits bestehenden Gebiete „Läpple“ und „Teublitz Süd-Ost“ (nähe Recyclinghof). Dies könnte sich sowohl bei der klimatischen Betrachtung der Umgebung als auch hinsichtlich der gegebenen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben als problematisch erweisen. Siehe dazu auch die Ausführungen unter „Weitere Belange – Reduzierung Kaltluftproduktionsflächen“ Durch den Verzicht auf die Umgehungsstraße ist eine ausreichende Verkehrserschließung dieses Gebietes gegenüber Läpple in der Größenordnung nicht gewährleistet. In dem für die folgende Auslegung neu ausgearbeiteten Planentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird diese Gewerbepotentialfläche daher von 11,5 auf ca. 2,8 ha deutlich reduziert. Mit dieser Reduzierung der Gewerbepotentialfläche werden auch die dort vorhandenen Biotopflächen nun nicht mehr mit überplant.
Belang	**Flächenverbrauch**
Zusammenfassung	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. Auf den Verweis auf die Zielvereinbarung der Bay. Staatsregierung wird im Punkt *Koalitionsvertrag Bay. Staatsregierung* eingegangen. Siehe auch Ausführungen zu Bodenversiegelung und -verdichtung und Standortalternativen
Abwägung	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. Mit der derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanung aus dem Jahre 2020 zeigt die Stadt Teublitz ihre möglichen Potentialflächen für die nächsten 15 – 20 Jahre auf. Damit wird deutlich, dass sich die Stadt, so wie auch in den vergangenen Jahren, vergleichsweise eher zurückhaltend entwickelt. Lediglich das Gewerbe- und Industriegebiet stellt eine größere, zusammenhängende Entwicklungsfläche dar, was bedingt ist durch die geplante Nutzung (Industrie- und Gewerbe), die nicht ortsangebundene Lage an der Autobahn und die dadurch sicherlich entstehenden, hohen Erschließungskosten. Die letzte größere Gewerbegebietsausweisung der Stadt (Am Burgerweiher) liegt zudem nun fast 30 Jahre zurück. Das kürzlich ausgewiesene und erschlossene kleinere Gewerbegebiet

	„Teublitz Süd-Ost“ wurde zügig veräußert und werden derzeit schon bebaut bzw. befinden sich in der Hochbauplanungsphase. Es besteht immer noch Nachfrage nach diesen Flächen. Da der Bedarf bzw. die Nachfrage an diesen Bauparzellen nachweislich gegeben war, ist dieser Flächenverbrauch demnach auch städtebaulich notwendig gewesen. Mit der nun 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. Teublitz zeigt auch immer wieder mit einzelnen Verdichtungsprojekten wie z. B. bei der „Wohnanlage Ganghoferstraße“, dem „Zwölffamilienhaus Steinbruchäcker 35“ oder auch bei dem Bebauungsplan „Alter Schulsportplatz“, dass bei städtebaulicher Entwicklung sehr sparsam mit den zur Verfügung stehenden Flächen umgegangen wird. Auch werden Neubaugebiete nur noch mit Bauverpflichtung veräußert, der auch sehr strickt nachgegangen wird. Zudem erfolgen Neuausweisungen „auf der grünen Wiese“ nur in überschaubarer Größe und sehr mit Bedacht - sprich erst wenn kaum mehr Bauplätze zur Verfügung stehen. Großflächiger 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 Gewerbesteuereinnahmen.
Belang	Gewerbeförderung, Gewerbeansiedlung/ Gewerbesteuereinnahmen fraglich
Zusammenfassung	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 Investitionsverhaltens von privaten Wirtschaftsbetrieben lässt daran zweifeln, dass die Bauflächen des Gewerbe- und Industriegebiets auch tatsächlich genutzt/gebraucht werden. Diese „Förderung für Gewerbe“ steht nicht im Verhältnis zur Naturvernichtung an dieser Stelle.
Abwägung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist es nicht möglich, die Gewerbeanfragen öffentlich zu kommunizieren. Dies ist auch bei anderen Grundstücksanfragen bzw. –verträgen nicht üblich. Es geht nicht darum, Informationen zu verheimlichen, vielmehr haben die Interessenten ein Recht auf Verschwiegenheit. 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. Die Firmen sind zum Teil aus der näheren Umgebung. Es kommen aber auch deutschlandweit Anfragen. Es wurde noch keine Firma in die engere Auswahl gesetzt. Dazu ist es jetzt zu früh In die Vermarktung bzw. öffentliche Grundstücksausschreibung kann erst eingestiegen werden, sobald die Stadt nach rechtskräftigem Bebauungsplan die überplante Fläche von den Bay. Staatsforsten erwerben kann.

	Das Gewerbegebiet wird dann durch die Stadt weiträumig beworben – trotz der bereits vorhandenen zahlreichen Anfragen - um aus einem möglichst großen Interessentenpool schöpfen zu können bei der späteren Vergabe der Bauflächen. 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. Zudem ist aufgrund der regelmäßigen „Auf- und Abwärtsbewegungen" des Konjunkturzyklusses davon auszugehen, dass sich die wirtschaftliche Situation auch wieder erholt. Die tatsächliche Vermarktung der Flächen wird verfahrensbedingt und auch aufgrund des noch notwendigen Erwerbs der Fläche von den Bay. Staatsforsten sowieso nicht kurzfristig in nächster Zeit erfolgen. Die Stadt befindet sich derzeit erst im Änderungsverfahren zum Landschaftsplan bzw. weiter im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. Die Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der A93" wurde noch nicht wieder aufgenommen. Es handelt sich daher vorerst nur um eine übergeordnete Potentialflächenplanung. Es besteht jedoch in Teublitz eine dokumentierte Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebe mit hohem Flächenbedarf, die nicht im Bestand und nicht mit der geplanten Fläche G-e (gegenüber Läpple) gedeckt werden kann, zumal sich hier die Verkehrsanbindung als sehr schwierig darstellt und diese Fläche im vorgeschlagenen Planentwurf zur Auslegung der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan auch drastisch reduziert dargestellt werden soll. Näheres dazu unter dem Belang „erhöhtes Verkehrsaufkommen" Der Bedarf an Gewerbeflächen wird im Rahmen des Standort- und Bedarfsgutachtens der Markt und Standort mbH auch nochmals rechnerisch für die künftigen Jahre prognostiziert. Im Vergleich zu 2014 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort in Teublitz deutlich gestiegen. Über den langen Zeitraum von 10 Jahren liegt die mittlere jährliche Veränderungsrate bei den Beschäftigten mit einer Zunahme von 1,6% für das Städtedreieck im Vergleich zu den Daten aus dem Gutachten von 2014 hoch. Teublitz entwickelt sich in den betrachteten zehn Jahren deutlich überdurchschnittlich mit 2,4%/Jahr. Burglengenfeld liegt mit +1,4% unter dem Durchschnitt des Städtedreiecks, während Maxhütte-Haidhof sich durchschnittlich entwickelt hat. Die Entwicklung von Teublitz hat sich bemerkenswert stark gewandelt. Während im Gutachten 2014 eine jährliche Veränderungsrate von 0,4% ermittelt wurde, liegt sie heute bei 2,4%. Die aktuelle Flächennutzung (ALKIS 2022) weist 47 ha Gewerbe- und Industrieflächennutzung im Stadtgebiet von Teublitz aus. Das entspräche einer vergleichsweise hohen Flächenkennziffer für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarf von 364 qm/Beschäftigten. Das sind 46 qm mehr als 2014. Die Prognose der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten bis ins Jahr 2036 erfolgt auf der Basis einer Trendfortschreibung eines

	Zeitraumes der Vergangenheit. Der 2014 gewählte 5-Jahres Zeitraum ergab damals einen Trend von 1,14 % Zunahme pro Jahr. Das Ergebnis der Prognose ist heute überprüfbar. Es ergab für 2026 eine prognostizierte Beschäftigtenzahl von 1.811. Aktuell für das Jahr 2023 erreicht die Beschäftigtenzahl in Teublitz 1.883. Das zeigt die grundsätzliche Eignung der Methode, denn mit einer Abweichung von knapp +4% erscheint die Prognose treffsicher. Allerdings ist die Zeitdifferenz bis zum Prognosezeitpunkt von 3 Jahren zu berücksichtigen, so dass von einer leichten Unterschätzung der Entwicklung auszugehen ist. Vergleicht man die damaligen Prognosen mit dem heutigen Datenstand so ist die Bevölkerung in Teublitz um nahezu 1.000 Einwohner höher als damals prognostiziert. Das gleiche trifft, wie beschrieben, auf das Erwerbspersonenpotenzial zu. Die Entwicklung bis heute stellt sich demnach deutlich positiver dar als damals erwartet. Die optimistischen Annahmen zur weiteren Entwicklung aus dem Jahr 2014 haben sich somit mehr als bestätigt. Allerdings hat sie sich, aufgrund nicht vorhandener nutzbarer Gewerbeflächen auf den Gewerbeflächenbestand in Teublitz nicht ausgewirkt, der ist nahezu auf dem gleichen Niveau wie im Jahr 2014. Das aktuelle Gutachten errechnet somit einen Bedarf aufgrund dieser gegebenen Zahlen von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und vorhandener Gewerbeflächen rein für Teublitz von rund 8 ha. Zur Deckung dieses Bedarfes stehen derzeit keine bzw. nur unzureichende Flächenreserven im Stadtgebiet zur Verfügung. Aufgrund der engen wirtschaftlichen Verflechtungen im Städtedreieck, können die Entwicklungen in den Nachbarstädten nicht unberücksichtigt bleiben. Siehe dazu weitere Ausführungen im Themenblock „Interkommunale Lösung“ Hinsichtlich der zu erwartenden Gewerbesteuereinnahmen zeigten die letzten Jahre deutlich, dass hier mittel – langfristige Prognosen kaum möglich sind. Eine Verschlechterung wird aufgrund fehlender Konkurrenzbeziehungen zu vorhandenen Betrieben sicher nicht der Fall sein. Darauf ist bei der Grundstücksvergabe zu achten. Der Natur- und Waldschutz hat sowohl gesellschaftlich als auch politisch eine sehr hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der aktuellen Gesetzgebung wider. Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten – insbesondere auf Waldflächen sind demnach zahlreiche natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff aufs Mindestnotwendige zu begrenzen. Jedoch sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass der Natur- und Artenschutz zwar ein wichtiger Belang ist, aber auch andere Belange, wie z. B. die Schaffung von möglichen Bauflächen für Industrie und Gewerbe mit der dadurch verbundenen Erweiterung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen. Ebenso ist es eine wichtige Aufgabe der Gemeinden Ihre Einnahmen möglichst auch in der Zukunft stabil zu halten. Im Rahmen der Städtebauplanung hat eine Abwägung der einzelnen Belange zueinander und gegeneinander zu erfolgen. Da keine andere Gewerbeflächenentwicklung an einem alternativen Standort in der Weise möglich ist, kann nicht von einer „übertriebenen

	Gewerbeförderung“ im Verhältnis zur Naturvernichtung gesprochen werden. Siehe dazu auch die oben erwähnten Ausführungen zum Belang Wald/Naturschutz allgemein
Belang	Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Zerstörung der Quelle, Wasserhaushalt, Weihergebiet, Schadstoffe gelangen in Grundwasser/ Boden, Graben/Hochwasserschutz
Zusammenfassung	Das Gewerbe- und Industriegebiet - 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
Abwägung	- Die namenlose Quelle wird gefasst und im Südwesten des Planungsgebietes wieder in ihren bestehenden Ablaufgraben eingeleitet. Aufgrund der Lage der Austrittsstelle der Quelle ist die Fassung zwingend notwendig. Dies ist laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Weiden auch möglich. Um die Schüttung der Gräben (= „Was kommt für eine Wassermenge?“) genauer beurteilen zu können, wurde nun bereits jetzt - und nicht erst für die Ausführungsplanung - ein Gutachten bezüglich der Abflussmessungen zur hydrologischen Beweissicherung zur Errichtung eines Gewerbegebietes durchgeführt. 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 verschieden hydrologischen Zuständen zu. Die beobachteten Abflussmengen sind insgesamt als gering zu beurteilen. Da keine Durchlässe der Grabenstrukturen unter der Kreisstraße SAD 8 vorhanden sind, wird der Straßendamm langsam durchströmt werden. So konnten insbesondere beim Bürgerweihergraben sich östlich der Kreisstraße aufstauende Wasserflächen beobachtet werden. Abflussspitzen werden dementsprechend gedämpft und eine vergleichsweise hohe Wassermenge der Verdunstung zugeführt. Insgesamt scheint eine hohe Wassermenge aus den anmoorigen Böden zu verdunsten. Daten aus 2024 sind nicht vollständig vorhanden, da der Auftrag eigentlich bereits im Januar durch Übersendung der Auswertungen erfüllt war. Ein auf den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aufbauender Bebauungsplan zum Gewerbe-/Industriegebiet A93 kann daher weiter vorsehen, dass das gesamte Wasser der Quelle künftig gefasst, über eine Teilstrecke verrohrt und über eine Teilstrecke offen weitergeleitet und wieder in die bestehende Grabenstruktur eingeleitet wird. Der Wasserhaushalt für die Unterlieger des namenlosen Grabens wird daher möglichst unbeeinträchtigt erhalten bleibt. - 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. Für

	die Erschließung und Bebauung sind weiterhin Schutzvorkehrungen in den Hinweisen auf Bebauungsplanebene festzulegen. Der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht immer der Vorrang zu gewähren. Eine entsprechende Empfehlung sieht auch die Begründung des Landschaftsplanes vor. 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. Ist der Boden auf einzelnen Bauparzellen jetzt schon nicht ausreichend sickerfähig, wird das Niederschlagswasser bereits jetzt größtenteils über die vorhandenen Gräben abgeleitet. Dann kann das Niederschlagswasser in diesen Parzellen auch künftig nicht versickert werden und muss (u. U. gedrosselt) über die vorhandenen Gräben abgeleitet werden. Somit ergeben sich wieder kaum Beeinträchtigung des allgemeinen Wasserhaushalts. Das Gebiet ist zudem von 3 Seiten von Straßen umschlossen, deren Aufbaustärken mit ca. 80-60cm Schotter die Weiterleitung von oberflächennahem Sickerwasser bis auf die vorhandenen Grabenverrohrungen verhindern – diese bleiben unverändert. Durch die in tieferen Schichten vorkommenden, kaum wasserdurchlässigen Gesteine, ist nach den vorliegenden Gutachten nicht von einer Verbindung des oberflächennahen Sickerwassers mit dem Grundwasser auszugehen. Der Grundwasserspiegel wurde bei den getätigten Bohrungen von 4 – 5m Tiefe nicht aufgeschlossen. Somit ist später bei einer Baugebietsausweisung nicht von einer maßgeblichen Beeinträchtigung der Wasserverhältnisse auszugehen. Da die anfallenden Niederschlagswassermengen aufgefangen und gedrosselt abgegeben werden müssen, wenn sie nicht direkt versickern können, ergeben sich durch die Gebietsausweisung keine Hochwassergefahren für die Unterlieger. Für die Bemessung von Rückhalteanlage gibt es ein genormtes Berechnungsverfahren, das vom Wasserwirtschaftsamt überprüft wird. Eine gutachterliche, zusammenfassende Beurteilung aus den nun vorliegenden Untersuchungen der Ingenieurbüros Tauw und Piewak +Partner (Baugrundgutachten, Hydrogeologische Beurteilung einer Quelle sowie der Ermittlung der Abflussmengen) lautet wie folgt: - Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gibt es einschlägige rechtliche und technische Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TRENOG, usw.) und Merkblätter, die im Bebauungsplan als zwingend einzuhalten vorgeschrieben werden. Über diese Regelwerke werden die Versickerungsmenge und die erforderliche Reinigung vor der Versickerung (oder vor Einleitung) vorgegeben. Der Eintrag von Schadstoffen in Grundwasser und Boden wird so vermieden. Durch eine klimaresiliente und an den naturnahen Wasserhaushalt angelehnte Regenwasserbewirtschaftung können die Auswirkungen auf den hydrologischen Wasserkreislauf deutlich reduziert werden. Durch den Einsatz von intensiver Dachbegrünung und Fassadenbegrünung wird der Abflussbeiwert der Dachflächen im Einzugsgebiet um bis zu 100% reduziert. Die eingesetzten Pflanzen auf dem Dach und an den Fassaden sorgen für eine Vergrößerung der Interzeptionsspeicher, sodass mehr Regenwasser für die Verdunstung zur Verfügung steht. Für die Verkehrsflächen können je nach Nutzungsart bzw.

	Verkehrsbelastung teilversiegelte Flächen (Pflasterung mit Fugen) ausgewählt werden, oder eine Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen werden, die eine Reinigung des Wassers über die belebte Bodenzone beinhalten. Jedoch sieht auch das Klimagutachten trotz dieser erwähnten Maßnahmen zur Versickerung bzw. Verdunstung von Regenwasser bei Starkregen die Möglichkeit, dass ein Abfluss über die Oberflächengewässer erfolgt 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. Durch den Erhalt des Bürgerweihergrabens (mit Schutzstreifen) ohne Veränderung der Zu- und Ablaufverhältnisse werden die Eselweiher weiterhin unverändert durch diesen Graben gespeist. Eine Beeinträchtigung ist deshalb durch die geplante Gewerbegebietsausweisung für die Eselweiher nicht gegeben. - Eine Auswirkung des geplanten Gewerbegebiets auf den Trinkwasserbrunnen Verau konnte der Stadt Teublitz bisher nicht schlüssig dargelegt werden. Von Seiten der Stadtverwaltung Maxhütte-Haidhof und deren Stadtwerken wurden bis dato auch keine nachweislichen Unterlagen vorgelegt. Auch das Wasserwirtschaftsamt Weiden hat als Fachstelle keinerlei Bedenken dazu geäußert, obwohl zahlreiche Maxhütter Bürger diese Befürchtung schriftlich dem WWA zugetragen haben. 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. 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.
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.
Abwägung	Diese Darstellung ist lediglich eine vorbereitende Bauleitplanung. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild wird aufgrund folgender Planungsgesichtspunkte im nachfolgenden Bebauungsplan vermieden: - 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 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. 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, wo immer mit Bedacht und eher zurückhaltend entwickelt wurde. So gab es in Teublitz seit 30 Jahren kein Gewerbegebiet mehr und auch deutlich weniger Wohnbaulandentwicklung als anderswo.
Belang	**Interkommunale Lösung**
Zusammenfassung	Teublitz soll sich als Teil des Städtedreiecks sehen und mit den Städten Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld zusammenarbeiten. Gewerbesteuereinnahmen sollen geteilt werden. Andere Flächen im Städtedreieck sollen gemeinsam als Gewerbegebiet genutzt werden um Flächen zu sparen und um den Wald an der Autobahnanschlussstelle Teublitz zu schützen. Siehe auch Ausführungen zu Flächenverbrauch, Bodenversiegelung und –verdichtung, und Standort
Abwägung	Den Vorschlag, interkommunal Gewerbeflächen zu entwickeln, nimmt die Stadt Teublitz selbstverständlich auf. Wir möchten daran erinnern, dass insbesondere der Stadt Teublitz schon immer an interkommunalen Lösungen gelegen ist. Auch dieses Gebiet sollte anfangs mit der Stadt Maxhütte-Haidhof entwickelt werden, die sich jedoch daraus zurückzog. Aber auch andere Projekte, wie z. B. der neue Recyclinghof, wurden maßgeblich durch die Stadt Teublitz in interkommunaler Zusammenarbeit vorangetrieben bzw. initiiert. Von Seiten der Nachbarstädte besteht bzw. bestand noch nie Interesse, gemeinsam Gewerbeflächen auf deren Stadtgebiet oder auch außerhalb zu entwickeln. Die Stadt Teublitz steht weiterhin für jegliche interkommunale Zusammenarbeit, insbesondere bei Gewerbegebietsausweisungen an Gemeindegrenzen und anderorts, offen gegenüber. Das aktuelle Standort- und Bedarfsgutachten von Herrn Norbert Lingen sieht für das Städtedreieck, insbesondere für Teublitz und Maxhütte-Haidhof, in der Randlage des Wirtschaftsraumes Regensburg deutliche Standortvorteile, die sich in der überörtlichen verkehrlichen Lagegunst durch die A93 begründen. Logistische und distributionsorientierte Betriebe mit großem Flächenbedarf benötigen solche Standortqualitäten. Richtigerweise wurde schon 2014 dargelegt, dass dieser Flächenbedarf nicht aus der endogenen Bedarfsentwicklung der Stadt Teublitz bzw. des Städtedreiecks entsteht, sondern im überörtlichen Kontext zu sehen ist.

	Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist die Basis „für wirtschaftliche Aktivität“ und die „Schaffung von Arbeitsplätzen“. Die Flächenverfügbarkeit am Autobahnanschluss in Teublitz hat für die ganze Region einen besonderen Wert. In Bezug auf den Grundsatz der Kooperation und Vernetzung im LEP (1.4.5) ist der Standortvorteil in Teublitz als Standortvorteil des Städtedreiecks zu sehen, das in kommunaler Kooperation in den letzten Jahrzehnten durchaus erfolgreich agierte. 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. 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. Vor diesem Hintergrund ist die überschlägige Berechnung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs in Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld wichtig, um die interkommunale Nachfragesituation im Städtedreieck einschätzen zu können. In den beiden Städten Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof sind die Flächenreserven so gering, dass sie ihre eigene Nachfrage nicht befriedigen können. So wird im Zeitraum bis zum Jahr 2036 im gesamten Städtedreieck eine Gewerbeflächennachfrage von rund 19,3 ha zu erwarten sein. Davon entfallen 8,0 ha auf Teublitz, 4,8 ha auf Burglengenfeld und weitere 6,5 ha auf Maxhütte-Haidhof. Der Bedarf aufgrund des Ansiedlungsstaus in den letzten Jahren wäre zudem auch für Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof zu berücksichtigen. Die Nachfragesituation zeigt auch deutlich, dass ein Gewerbegebiet an der Autobahn durchaus deutschlandweit von Interesse ist. Im Übrigen stellen die aktuell in Aufstellung befindlichen Flächennutzungspläne der Städte Maxhütte-Haidhof und Nittenau stellen lediglich vergleichsweise geringere Gewerbepotentialflächen dar (Maxhütte-Haidhof 6,4 ha, Nittenau 7,4 ha). Auch die neue Fassung des Flächennutzungsplans mit Integration dieses Landschaftsplans sieht eine Reduzierung der Gewerbefläche G-e (gegenüber Läpple) von ca. -8,0 ha vor.
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	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: 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). Das FFH-Gebiet „Cham, Regentalaue 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 Wirkbereiches des Vorhabens. 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). 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 keinster Weise negativ, sondern stellen eher eine Verbesserung dar. (siehe dazu Ausführungen Nr. 2.7 FFH-Verträglichkeitsabschätzung).
Belang	**Anbindegebot**
Zusammenfassung	Das geplante Gewerbegebiet verstößt gegen das sog. Anbindegebot (LEP = Landesentwicklungsprogramm Bayern, Kapitel 3.3). Das gelockerte Anbindegebot soll wieder strenger gesehen werden. Das geplante Gewerbegebiet hat mit Teublitz nichts mehr zu tun und liegt zu weit weg von der Ortschaft. 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.
Abwägung	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 wohnverträgliche Betriebe angesiedelt werden, sondern solche, die einen erhöhten Zulieferverkehr haben bzw. eine größere Flächenausdehnung benötigen, als es innerorts möglich wäre. Aufgrund der fehlenden Umgehungsstraße kann in Teublitz keine Gewerbeansiedlung mehr erfolgen, die deutlich mehr Schwerlastverkehr mit sich bringt. Die Auslastung der Ortsdurchfahrten in Teublitz ist nachweislich bereits jetzt an der Grenze. Dies ergab auch die aktuelle Verkehrsuntersuchung des Ing.-Büros „Geo.Ver.s.um vom November 2024. Das Kapitel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP wurde in Hinblick auf Entwicklungen an Versorgungstrassen, wie z. B. Autobahnen, gelockert. Demnach sind nicht zentrumsrelevante Gewerbeansiedlungen hier bayernweit (und auch in Teublitz) möglich, soweit keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist.

	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. Für Bauleitplanungen, deren Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vor dem 14. Dezember 2021 gefasst wurde oder deren Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen ist, gilt das Ziel 3.3 aus der Anlage der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der am 31. Mai 2023 geltenden Fassung fort- d. h., dass auch weiterhin Ausnahmen vom Anbindegebot zulässig sind. Dies trifft beim derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz (Rechtskraft seit 22.07.2020) zu. Die Festsetzungen dieses Flächennutzungsplans wurden in der Maßnahmenkarte 4 unverändert übernommen. Der Landschaftsplan wird im weiteren Verfahren wieder mit dem Flächennutzungsplan zusammengeführt. Es wurde von der Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen ein neues Standort- und Bedarfsgutachten erstellt. Hierbei fand auch eine umfangreiche Alternativenprüfung statt. Diese ergab, dass in Teublitz keine geeigneten Flächen für eine großflächige, verkehrs- und auch lärmintensivere Gewerbenutzung vorhanden sind. Auch wird durch umfangreiche Eingrünung das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Weitere Ausführungen dazu bei den Belangen „Standortalternativen“ und „Landschaftsbild“ Zudem sind auch großflächiger produzierender Betrieb 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. Eine Ausweisung eines nicht angebundenen Industrie- und Gewerbegebietes ist daher in Teublitz ohne Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm möglich.
Belang	**Keine Verbesserung der Arbeitsplatz- bzw. Pendlersituation/Keine neue Arbeitsplätze notwendig**
Zusammenfassung	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.
Abwägung	Es ist richtig, dass in unserer Region die Arbeitslosenquote derzeit nicht in besorgniserregend hoch ist. Allerdings ist festzustellen, dass die Auspendelquote deutlich erhöht ist. Weiter sind sehr viele Arbeitsplätze in und um Teublitz von der Autoindustrie abhängig sind. Es wäre ein spartenreicheres Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen durchaus wünschenswert. 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 bangen doch viele um ihren Arbeitsplatz oder müssen sich

	neu orientieren. Ein gut aufgestelltes, abwechslungsreiches Arbeitsmarktangebot ist durchaus ein wichtiges städtebauliches Ziel. Sich erst darum zu kümmern, wenn die Problematik von hohen Arbeitslosen-Zahlen plötzlich vorliegt, wäre ein Versäumnis. Die Anzahl der neu geschaffenen Arbeitsplätze, sowie deren Qualität wird ein Vergabekriterium beim Grundstücksverkauf sein. Auch das Standort- und Bedarfsgutachten der Markt und Standort mbH kommt hinsichtlich der vorhandenen Arbeitsplätze zu folgendem Ergebnis: „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. So ist eine weitere Siedlungsflächenentwicklung für Gewerbe mit einem entsprechenden Potenzial an Erwerbspersonen sinnvoll. Dies gilt im Übrigen auch für die Städte Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof.“
Belang	**Zusammenhängendes Waldgebiet**
Zusammenfassung	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) 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)
Abwägung	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). Mit der Tatsache, dass eben genau hier nun ein Teil des Ausgleichs umgesetzt wird (Schaffung von Ersatzaufforstung mit Sumpfwaldbereichen sowie Lebensraum für Amphibien), wird die Erhaltung und Erweiterung von zusammenhängenden Waldkomplexen gefördert. 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“.
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.
Abwagung	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.
Belang	**Lärm, Lichtverschmutzung**
Zusammenfassung	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. 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 Lärmbarriere für Mensch und Tier. Es entsteht mehr Verkehrslärm. 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.
Abwägung	Nach dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten besteht für die umliegenden Wohnnutzungen keinerlei Beeinträchtigung durch Lärm aufgrund des geplanten Gebiets. Für die einzelnen Parzellen des Plangebiets wurden Emissionskontingente 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. Für die Arbeitnehmer im geplanten Gebiet gelten bezüglich des Lärmschutzes die arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften. Das Gewerbegebiet ist durch den breiten Schutzstreifen des Bürgerweihergrabens räumlich vom Industriegebiet getrennt. Im Süden verbleiben 11 ha Wald bestehen. Negative Auswirkungen sind daher aufgrund der gegebenen Entfernungen und Lärmkontingente nicht zu erwarten. Auch das Klimaschutzgutachten der Planungsgemeinschaft Dr. Dütemeyer kommt hinsichtlich der Lärmauswirkungen zu folgendem Ergebnis: 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. Das Waldstück, das dem Gewerbegebiet zum Opfer fallen wird, wirkt lediglich dann immissionsmindernd („Immissionsschutzwald“), wenn es zwischen A93 und Immissionsort liegt. Das würde somit auf die nächstgelegene Bebauung im Osten zutreffen, die allerdings sehr weit entfernt ist. Marienthal im Nordosten ist 3,2 km entfernt, Weißenhof im Osten ist 4,3 km entfernt, Hinterberg und Hirschling im Südosten sind 2,9 – 3,1 km entfernt. Zwischen den genannten Immissionsorten im Osten und dem Plangebiet liegen zudem großflächigen Waldgebiete, die ebenfalls eine Schutzwirkung haben. Der Wegfall des Teils des Immissionsschutzwaldes hat somit keinen Einfluss auf die Immissionsbelastung im Bereich dieser Immissionsorte. Zudem ist die Zusatzbelastung aus dem Verkehr in dieser Entfernung vollkommen auf Hintergrundniveau abgesunken.

	Der nächstgelegene Immissionsort ist die Wohnbebauung von Katzheim, ca. 670 m südlich des Plangebietes. Hier kann aber nur ein kleiner Teil des Immissionsschutzwaldes im Plangebiet zur Wirkung kommen. Aber auch hier befinden sich Waldflächen südlich des Plangebiets zwischen der Autobahn und dem Immissionsort. Zudem ist die Zusatzbelastung vom Verkehr auf der Autobahn im Norden von Katzheim auch schon auf Hintergrundniveau abgeklungen und führt zu keiner zusätzlichen Belastung. In der neu erstellten Verkehrsuntersuchung zum Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle von November 2024 wurde auch die Thematik Verkehrslärm mit überprüft und der Ist-Zustand mit einer Prognose bis 2040 betrachtet und den entsprechenden Zahlen der Trend und Modellprognose (=Plan-Zustand mit Industrie- und Gewerbegebiet) gegenübergestellt. Die nahe gelegenen Ortschaften Katzheim und Meßnerskreith liegen allerdings so weit abseits der hauptzuführenden Straßen (A93, SAD 1, SAD 8), dass diese durch keine signifikante Lärmbelastung durch den zunehmenden Verkehr beeinträchtigt sind. Zum Schutz der freien Landschaft vor weitreichenden Lichtemissionen und zur Verminderung der schädlichen Auswirkungen auf die Tierwelt ist grundsätzlich eine energieeffiziente, insektenfreundliche Beleuchtung bei der Erschließung ausgeführt. **Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung des Landschaftsplanes**
Belang	**Ausgleichsplanung nicht gleichwertig bzw. vergleichbar,**
Zusammenfassung	Die Ausgleichspflanzungen sind für das Kima für längere Zeit nicht als vorteilhaft zu werten, weil es mehrere Jahre dauert, bis diese Pflanzen wieder entsprechend gewachsen sind. Für die Erschließung außerhalb des Baugebiets müsste ebenfalls ein Ausgleich festgesetzt werden. So erfolgt bei einer Leitungsverlegung entlang der Kreisstraße ebenfalls ein Eingriff.
Abwägung	Die Ausgleichsflächen für das GE/GI an der A93 sollen bzw. sollten mit angepassten, möglichst klimaresistenten Pflanzen aufgewertet werden. Die Ausgleichsflächen wurden bereits von seitens der Stadt Teublitz auf Dauer dinglich gesichert und sind auch dauerhaft zu erhalten. 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. 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. Sowohl die geplanten Waldumbauarbeiten in den Privatwäldern als auch die Ausgleichsflächen auf den Marktstaudenäckern wurden in den Jahren 2022, 2023 und 2024 bereits umgesetzt. Die Stadt Teublitz konnte somit einiges des geplanten Ausgleichs bereits vorab schon leisten. Hierfür erhält sie Wertpunkte für ein Ökokonto, die bei Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes verwendet werden können. Derartige Vorabmaßnahmen werden bis zur eigentlichen „Abbuchung“ bzw. Verwendung 10 Jahre lang sogar verzinst. Die erfolgten

	Anpflanzungen oder sonstigen Maßnahmen können vorab wachsen bzw. der Umwelt jetzt schon von Nutzen sein. 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 und werden mit einem Flächenfaktor von 1:3 ausgeglichen. Eine Ausnahme nach Art. 23 BayNatschG ist bei der nachfolgenden ergänzenden Bauleitplanung zum Gewerbe- und Industriegebiet an der A93 zur gegebenen Zeit zu beantragen. Der Eingriff durch eine Leitungsverlegung an der Kreisstraße stellt lediglich einen temporären Eingriff dar, der keines Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB bedarf.
Belang	**Naherholungsgebiet zerstört**
Zusammenfassung	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. Siehe auch Ausführungen zu Schutz FFH-Gebiet „Schwarzer Berg“
Abwägung	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 östlich an den Regentalhängen bzw. weiter westlich im Umfeld der Naabtalauen vorzufinden. 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. Dennoch erfolgt hierzu eine textliche Ergänzung zum Flächennutzungsplan mit einer entsprechenden Bewertung dazu, um dies im weiteren Verfahren deutlicher darzulegen.
Belang	**Finanzierung über Schulden, hohe Erschließungskosten**
Zusammenfassung	Die Neuaufnahme von Schulden für die Erschließung wird kritisiert. Die Erschließungskosten sind aufgrund der nicht ortsangebundenen Lage und der schwierigen topografischen Bedingungen (extreme Höhenunterschiede) zu teuer. 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.
Abwägung	Das finanzielle Risiko in Hinblick auf die Entwicklung des Gewerbegebiets wird von Seiten der Stadt als tragbar eingestuft, da es sich hier im Wesentlichen nur um die Vorfinanzierung handelt. Das Gewerbegebiet kann in Bauabschnitten erschlossen werden. Neben der Erschließung durch die Stadt selbst gibt es auch die Möglichkeit, einen öffentlich-rechtlichen Erschließungsträger (z. B. der Bayergrund) oder einen privaten Erschließungsträger zu beauftragen. Aufgrund der vorherrschenden Nachfragesituation und der idealen verkehrlichen Anbindung ist mit einem guten Abverkauf der Gewerbeflächen zu rechnen. Die voraussichtlich hohen Erschließungskosten werden durch die große

	bebaubare Fläche, die geschaffen werden soll, gut aufgeteilt werden können und damit relativiert werden. Die Qualität und die hervorragende Lage dieser Baugrundstücke rechtfertigen sicherlich auch einen höheren Kaufpreis. Unter Umständen ist es auch möglich, die Erschließung zusammen mit den jeweiligen Kaufinteressenten gemeinsam durchzuführen. Es besteht die Möglichkeit, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Die Städte sind verpflichtet in regelmäßigen Abständen ihre Gebühren und Beiträge neu zu kalkulieren. Diese 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. 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. Größere Erschließungsmaßnahmen erfordern unter Umständen tatsächlich eine neue Gebühren- und Beitragskalkulation für die betroffene Stadt, falls nicht ein oder mehrere Investoren/Erschließungsträger diese Kosten aufgrund geschlossener Verträge übernehmen. Für das Gewerbe- und Industriegebiet an der A93 steht das weitere Vorgehen bezüglich der Durchführung der Erschließung noch nicht fest. Sollte die Stadt Teublitz selbst erschließen, stehen ihr aufgrund der Beitrags- und Gebührensatzungen hohe Einnahmen an Herstellungsbeiträgen zur Wasserversorgung und Entwässerung zu. 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. 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. Insbesondere sei dabei anzumerken, dass sich ein erhöhter Verkauf an Kubikmeter Wasser, bei nahezu gleichbleibenden Fixkosten, positiv in der Gebührenkalkulation auswirkt. Die Stadt Teublitz verfügt über genug Wasserreserven in gleichbleibend guter Qualität aufgrund des vorhandenen Tiefenwassers aus artesischen Brunnen. Im Rahmen dieser hier vorliegenden übergeordneten Bauleitplanung „Flächennutzungsplan und Landschaftsplan“ kann noch keine aussagekräftige Erschließungsplanung erstellt werden. Sollte in die Bauleitplanung zur Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes GE/GI wieder eingestiegen werden, sind vor der erneuten Auslegung der Planunterlagen auch bereits die ersten Planungen zur Erschließung mit zu beauftragen, damit hinsichtlich der zu erwartenden Kosten auch bereits konkretere Aussagen getroffen werden können. Für den Straßenbau sind allerdings aufgrund des außerhalb liegenden Plangebiets keine hohen Kosten zu erwarten, da die dort hinführenden

	übergeordneten Straßen den Verkehr unbeschadet aufnehmen können. Weitere Ausführungen hierzu beim Belang „erhöhtes Verkehrsaufkommen". Es ist momentan lediglich eine Stichstraße innerhalb des Baugebiets vorgesehen, welche zur SAD 8 ebenfalls mit einer Linksabbiegespur und einem Rechtsabbiegekeil ausgebaut werden soll.
	Bessere Bürgerbeteiligung/mehr Transparenz/Kritik an Bauleitplanverfahren
Zusammenfassung:	- schlechte und falsche Information der Bürgerinnen und Bürger durch die Stadt - Termin am 15.04.2024 wurde nicht ausreichend publik gemacht
Abwägung:	Das Verfahren zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens ist klar im Baugesetzbuch geregelt - auch die damit verbundene Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. 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, was jedoch kaum gemacht wurde. Auch wurde die Bevölkerung mit zwei 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 und über die Presse (z. B. Mittelbayerische und Süddeutsche Zeitung). Am 15.04.2024 fand bezüglich des Landschaftsplans bzw. zur Planung des GE/GI an der A93 keine Veranstaltung bzw. beratende Beschlussfassung statt.
Belang	**erhöhtes Verkehrsaufkommen/ keine Abbiegespur**
Zusammenfassung:	Es wird aufgrund des Gewerbegebietes mehr Fernverkehr durch Teublitz gehen. Oftmals wird allgemein die voraussichtliche Verkehrszunahme aufgrund dieses Gewerbegebiets angesprochen. Verkehrszunahme soll nicht von Teublitz auf Maxhütte-Haidhof verlagert werden. Da keine Abbiegespur geschaffen werden soll, wird die Verkehrssituation unübersichtlicher und gefährlicher. Erhöhtes Unfallrisiko auf der SAD 1 und SAD 8.
Abwägung:	Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Gewerbegebiet verkehrstechnisch optimal liegt und hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Eine Zunahme des Fernverkehrs durch Teublitz ist nicht zu erwarten, da dieser seine Ursachen in den großen bereits vorhandenen Betrieben (Beispielhaft seien Zementwerk oder Läpple genannt) hat. An diesen Verkehrsbeziehung und Fahrwegen ändert sich durch die geplante Gebietsausweisung nichts. Eine Zunahme des Fernverkehrs in den umliegenden Ortschaften (Teublitz, Katzheim, Meßnerskreith) ist ebenfalls nicht zu erwarten, da dieser mit hoher Wahrscheinlichkeit über die Autobahn BAB 93 anfährt. Eine Zufahrt über die Kreis- und Bundesstraßen ist deutlich

	zeitaufwendiger, umständlicher und länger. Der Argumentation bezüglich einer Zunahme des Pendlerverkehrs wird nicht gefolgt, da zwar zum einen etliche Einpendler zum geplanten Gewerbegebiet hinzukommen werden, allerdings auch genauso viele momentan vorhandene Auspendler Richtung Regensburg wegfallen werden. Die schon vorhandenen Knotenpunkte der Autobahn mit der Kreisstraße SAD1 und der 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. Der erforderliche Ausbaustandart wird über die „RAL" (Richtlinie zur Anlage von Landstraßen – Teil Knotenpunkte) vorgegeben und von der Tiefbaubauverwaltung des Landkreises Schwandorf sowieso eingefordert. Alle erforderlichen Sichtverhältnisse werden über das in der Planzeichnung eingetragene und somit festgesetzte Sichtdreieck freigehalten. Ein erhöhtes Unfallrisiko wird deshalb nicht gesehen. Um die verkehrliche Situation bis zum Abschluss der noch zu ergänzenden Bauleitplanung zum GE/GI an der A93 abschließend fachkundig beurteilen zu können, hat die Stadt Teublitz ein weiteres Verkehrsgutachten in Auftrag geben. Herr Horst Pressler vom Ing-Büro GEO.VER.S.UM aus Cham erstellte deshalb das vorliegende Gutachten vom 02.12.2024. Diese neuen Verkehrserhebungen belegen, dass an den meisten Zählquerschnitten ein Rückgang im Verkehrsaufkommen gegenüber dem Vor-Corona-Niveau zu verzeichnen ist. Aufbauend auf den Ergebnissen der Verkehrserhebungen wurde eine Trendprognose für das Jahr 2040 erstellt. Die Verkehrsumlegung der zukünftigen Verkehrsnachfrage aus dem Plangebiet wurde auf Basis der Arbeitslosen- und Einwohnerzahlen der Gemeinden im Umkreis von rund 20 km Fahrstrecke sowie der vorgefundenen Verkehrsbeziehungen durchgeführt und auf die Straßenabschnitte im Untersuchungsgebiet verteilt. Die Leistungsberechnungen 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. Umbau- bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Die lichtsignalgesteuerte Kreuzung Regensburger-/Fischbacher Straße wird unter Berücksichtigung der Trend- und Modellprognose ihre Kapazitätsgrenze erreichen. Die Leistung an aller Knotenpunkten verschlechtert sich gegenüber dem IST-Zustand 2024 lediglich um maximal eine Qualitätsstufe. Am Knotenpunkt der Regensburger-/Fischbacher Straße tritt in der Prognose aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme eine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage ein, die sich an den Rückstaulängen bemerkbar machen wird. Die Kapazitätsgrenze wird durch die Qualitätsstufe D erreicht. Die Rückstaulängen werden sich um 10 m (vormittags) und 20 m

	(nachmittags) in der Fischbacher Straße und in der Regensburger Straße (von Süden kommend) um 5 m erhöhen. 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. 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.
Belang	Nachhaltigkeit für künftige Generationen
Zusammenfassung:	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. Es muss hier nachhaltig für künftige Generationen gehandelt werden. Der Wald ist daher zwingend dort zu erhalten. Lebensgrundlagen sind zu sichern. Siehe auch Ausführungen zu den Punkten Klimaschutz allgemein Naherholungsgebiet erhalten
Abwägung:	Eine intakte Umwelt und damit ein intaktes Klima sind sicherlich für uns und künftige Generationen wichtige Faktoren. 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. Insbesondere junge Menschen sind noch nicht so mobil und auf einen ortsnahen Arbeitsplatz angewiesen. Eine stetige Zunahme der Pendler auf der Autobahn A 93 trägt ebenfalls wenig zum guten Klima bei (Lärm und CO^2 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. Die finanzielle Leistungsfähigkeit des Heimatortes ist ebenso für künftige Generationen zu sichern bzw. im Falle von Teublitz dringend zu verbessern.
Belang	**Oberflächenwasserversickerung/Niederschlagswasserversickerung fraglich/nicht gelöst Schichtwasser/Regenrückhaltebecken/Überflutungen**
Zusammenfassung:	Siehe Zusammenfassung zum Belang Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Wasserhaushalt, Schadstoffe, Hochwasserschutz 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. Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen, z.B. Rückhaltevolumen und Flächen für die Ableitung solchen Wassers dargestellt.
Abwägung:	Siehe Abwägung zum Belang Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Wasserhaushalt, Schadstoffe, Hochwasserschutz.

	Der angeführte Hinweis wurde aus dem Baugrundgutachten aufgegriffen. In Hanglagen ist bei Erdaufschlüssen immer mit Hang- und Schichtenwasser zur rechnen, so dass dieser Hinweis in jedem Baugrundgutachten, wenn es sich auf eine Hanglage bezieht, zu finden ist. Da der Hinweis allerdings auch der Realität entspricht, wurde diese Formulierung in die Hinweise in der Bauleitplanung aufgenommen, damit sie für alle Bauwerber schnell und deutlich zu finden ist. Allerdings ist es nicht möglich, den Umgang mit auftretendem Hang- und Schichtenwasser während der Bauphase bereits im Zuge der Bauleitplanung zu lösen, da vorab nicht festgestellt werden kann, ob und auf welchen Parzellen Hang- oder Schichtenwasser auftreten wird. Sollten während der Bauphase temporäre, oberflächliche Rückhaltebecken in einzelnen Parzellen erforderlich werden, brauchen diese auch nicht im Bebauungsplan dargestellt werden, da dieser den Endzustand darstellt. Hang- und Schichtenwasser ist nach den Wassergesetzen „sauberes" Wasser, das dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen ist. Somit ist es zu versickern oder, wenn dies nicht möglich sein sollte, gedrosselt einem Gewässer wieder zuzuleiten. Die Einleitmenge für die Bauzeit und den „Dauerbetrieb" wird wie schon unter der Abwägung zu oben genanntem Belang von den Fachstellen vorgegeben und seitens der Stadt Teublitz beachtet. Mit wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem Gewerbe- und Industriegebiet ist nicht zu rechnen, da eine Rückhaltung vorgesehen wird. Das Klimagutachten sieht aufgrund der durch die Baumaßnahme zu erwartender Versiegelung eine deutliche Zunahme des Oberflächenabflusses, sodass für Verdunstung und Grundwasserneubildung weniger Wasser zur Verfügung steht und diese entsprechend abnehmen werden. Für die ausstehende Erschließungsplanung wird eine Versickerung empfohlen und sollte geprüft werden. Aufgrund des kleinen hydrologischen Einzugsgebiets sind nur lokale Veränderungen im direkten Umfeld der geplanten Bebauung zu erwarten. 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. Unter der Annahme, dass der Abfluss aus den Dach- und Verkehrsflächen nahezu vollständig über ein Mulden-Rigolen-System versickert werden kann und nur bei Starkregen ein Abfluss über die Oberflächengewässer erfolgt, kann für die Bilanzierung der Abflussanteil mit 0% angenommen werden, da das gesamte Niederschlagswasser der Verdunstung und Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Für Starkregenereignisse ist eine Rückhaltung vorzusehen. Aufgrund der geringen Abflussmengen des namenlosen Grabens und des Burgerweihergrabens, 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.

	Verdichtung und Versiegelung des Bodens
Zusammenfassung:	Boden soll dort nicht verdichtet und versiegelt werden. Flächenversiegelung nimmt ständig zu. Siehe auch Ausführungen zu Flächenverbrauch, Oberflächenwasserversickerung und Standort
Abwägung:	Um Verdichtungen vorzubeugen, wird das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. 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. 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).
Belang	**Urteil VGH - Gericht lehnt Gewerbegebiet ab**
Zusammenfassung	- 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
Abwägung	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 Stadt verpflichtet ist, das Urteil zu respektieren und die darin enthaltenen Vorgaben umzusetzen. 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. So wurden bzw. werden einige formelle Verfahrensfehler korrigiert bzw. nachgebessert. Dies betrifft z. B. die Regelungen zur Kontingentierung des Lärms auf den jeweiligen Parzellen oder auch eine detailliertere Ausarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die Sicherung der Ausgleichsflächen auf Privatgrund wurde bereits vor der Verhandlung zur Normenkontrollklage nachgeholt. Um die materiellen Gesichtspunkte nochmals weiter zu durchleuchten, 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.

	Zudem wurden wieder vorgebrachte Bedenken zu den Themen Klimaschutzwald, Standortauswahl, Bedarfsprüfung sowie dem wohl steigenden Verkehrsaufkommen aufgrund dieser Gewerbegebietsausweisung nochmals betrachtet. Durch fachkundige und neutrale Ingenieurbüros wurden diesbezüglich weitere Gutachten erstellt. Auch erfolgte über 2 Jahre eine Messung des Schüttungsverhaltens des durchs Plangebiet verlaufenden namenlosen Grabens und des Burgerweihergrabens. Somit liegen nun neue Erkenntnisse vor, die einen Wiedereinstieg in die Bauleitplanung „Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan“ sowie „Ausweisung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle“ rechtfertigen nach § 214 Abs 4 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird hinsichtlich der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete entsprechend der Vorgaben im Urteil aktualisiert Auch wird aufgrund neuer Kenntnisse aus der Standort- und Bedarfsanalyse vom Oktober 2024 sowie der Verkehrsuntersuchung vom November 2024 die Gewerbeflächendarstellung G-e (gegenüber Läpple) drastisch reduziert. Mit der Neuaufstellung des Landschaftsplans einem erneuten Einstieg in die Bauleitplanung Flächennutzungsplan sowie 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. 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.
Belang	**Ziele Landschaftsplan im Widerspruch zur Ausweisung Gewerbegebiet A93 - kein Vorrang Landschaftsplanung, sondern Priorisierung Gewerbegebiet**
Zusammenfassung	- 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 Gewerbegebiets 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 Industriegebiets an der Autobahnanschlussstelle widerspricht dem Erläuterungsbericht.
Abwägung	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. 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. Somit wird dieser Aussage, die Stadt Teublitz ändert nur ihren Landschaftsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahn grundsätzlich nicht widersprochen. Allerdings wurde bei dieser neuen Planung schon sehr viel Wert auf eine ganzheitliche Betrachtung des Stadtgebietes gelegt. Im Gegensatz dazu zielen die eingegangenen Stellungnahmen fast ausschließlich auf die Planung des Gewerbe- und Industriegebiets an der Autobahnanschlussstelle ab. Dass eine Gewerbe- und Industriegebietsplanung eigentlich immer im Konflikt zu vielen klassischen Zielen einer Landschaftsplanung (wie. z. B. Erhaltung der landschaftlichen oder auch naturschutzfachlich wertvollen Flächen, Förderung eines möglichst ungestörten Landschaftsbildes, Erhaltung der Biodiversität usw.) 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 (unter Nr. 7.3) eingegangen. Als Fazit wird hier festgestellt, dass im Stadtgebiet als mögliche Entwicklungsfläche für Gewerbe- und Industrieflächen nur der östlich der A93 gelegene Bereich an der Autobahnanschlussstelle Teublitz im Lehmholz verbleibt. Dieser Waldbereich, wo auch ein Quellbereich vorkommt, wurde bereits hinsichtlich vorkommender Arten (Tiere und Pflanzen) und Vegetationsstrukturen und Biotope kartiert. Aufgrund dieser sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für das Stadtgebiet sollte der neue Landschaftsplan nicht als entwicklungshemmende Planung angesehen werden, sondern als Chance der richtigen Entwicklungslenkung im Stadtgebiet. Des Weiteren muss es der Stadt noch ermöglicht werden, sich wirtschaftlich weiterentwickeln zu dürfen, zumal die Bereitstellung neuer Gewerbe- und Industrieflächen die Schaffung neuer Arbeitsplätze mit sich bringt und die wirtschaftliche Attraktivität des Standortes Teublitz in der Region stärkt und schärft.
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 Gewerbesteuereinnahmen 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 Verlagerung ist nicht nur für den Firmeninhaber, sondern auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. 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. Dies fördert nicht nur den Profit Einzelner, sondern dient auch den Bürgern durch künftige weitere Steuerzahlungen, Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen, Schutz vor Lärm oder Emissionen in den Wohngegenden, kurzen Arbeitswegen usw.
Stellungnahme:	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. An die jährlich steigende Zahl an Hitzetoten durch die gestiegenen Temperaturen muss ich Sie wohl nicht erinnern. Man fragt sich auch, warum hier überhaupt neue Wohnviertel entstanden sind, wenn die Wohnqualität durch ein Gewerbegebiet massiv reduziert wird.
Abwägung	Wie bereits im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan mehrfach dargelegt, ist die Entwicklung von Wohn- und Gewerbefläche in Teublitz aufgrund umfangreicher Restriktionen (z. B. Überschwemmungsgebiet der Naab, Landschaftsschutzgebiet Münchshofener Berg, Vorrangflächen für den Abbau von Bodenschätzen, große zusammenhängende Waldflächen usw.) nur sehr bedingt möglich. Für eine weitere Siedlungsentwicklung eignen sich daher vor allem die Flächen westlich der Kreisstraße SAD 1, nördlich der Hugo-Geiger-Siedlung. Für eine weitere Siedlungsentwicklung eignen sich vor allem die Restflächen im Naabtal, welche nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind und aktuell als Acker- und Grünlandflächen genutzt werden, sowie die Flächen westlich der Kreisstraße SAD 1, nördlich der Hugo-Geiger-Siedlung. In den Siedlungsbereichen des Hauptortes Teublitz oder im Bereich des Ortsteiles Katzdorf, wo noch entsprechende entwickelbare Flächen vorhanden wären, befinden sich überwiegend Wohngebiete. Zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm- und Abgasemissionen sind diese Flächen für größere Gewerbe- und Industriebetriebe nicht geeignet, zumal durch die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit einem hohen Verkehrsaufkommen und dadurch mit einer Zunahme von Schadstoffemissionen verbunden ist. Dem entsprechend wird zum Schutz der Hugo-Geiger-Siedlung ein landschaftlicher Korridor zwischen dem vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Fa. Läpple und der Hugo-Geiger-Siedlung belassen. Auch bleibt ein landschaftlicher Korridor nördlich des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes bestehen, als Schutz zu den gemischten Bauflächen bzw. allgemeinen Wohngebietsflächen. Insgesamt sind in der Karte „FNP und Maßnahmenplanung" die Potentialflächen im Stadtgebiet dargestellt, die noch baulich entwickelt

	werden können und nicht durch die voran genannten Restriktionen als bauliche Entwicklungsflächen wegfallen. Hinsichtlich der klimatischen Wirkung sind die nördlich der Hugo-Geiger-Siedlung vorgesehenen Industrie- und Gewerbeflächen, Mischflächen sowie die Wohnflächen klimaresilient zu entwickeln, was jedoch auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt. Hierzu zählen Festsetzungen im Bebauungsplan u.a. Festlegung von Randeingrünungen, begrünte Dachflächen, Entwässerung, Fassadenbegrünung, die Dichte der bebaubaren Flächen, ausreichende Grünflächen etc. Des Weiteren ist speziell bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten die Anbindung an leistungsfähige Verkehrswege von grundlegender Bedeutung. Da allerdings die aktuelle Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz vom November 2024 zeigt, dass in der Innenstadt – insbesondere am Knotenpunkt Fischbacher Straße/Staatsstraße St 2397 trotz Lichtsignalanlage der Verkehrsfluss bereits mit langen Wartezeiten verbunden ist und sich das mit der Ausweisung des Industriegebiets an der Autobahnanschlussstelle Teublitz noch etwas erhöht, wäre die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche G – e Fläche (gegenüber Läpple) in der bisher geplanten Größe wohl nur bedingt ohne weiteren Einschränkungen erschließbar. Dies würde den Verkehr in der Innenstadt nochmals deutlich ansteigen lassen. Es wird daher vorgeschlagen, die Fläche G-e von bisher 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 „Hot-Spot“ des Gewerbegebiets deutlich weiter weg von der Bebauung in der Hugo-Geiger-Siedlung befinden mit einem Abstand von mehr als 500 m. 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. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanebene ist auf eine Eingrünung zu achten, die bei einer eventuellen Hitzeentwicklung durch die Gewerbefläche G-e diesen Luftaustausch in Richtung Hugo-Geiger-Siedlung bremst.
Stellungnahme:	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
Abwägung:	Windräder beeinträchtigen unumstritten das Landschaftsbild. In der geplanten Größenordnung kann jedoch noch nicht von einer Landschaftszerstückelung gesprochen werden, da hier jeweils in den

	dargestelltes Vorranggebieten nur 3 - 5 Windräder aufgrund der gegebenen Abstandflächen 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. 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 Walder mit überplant, die zum Schutz des Waldes auch vorrangig mit genutzt werden sollte. Durch die exponierte Lage werden die Windräder gegebenenfalls auch von der Ferne zu sehen sein. Bei einer detaillierten Planung sind daher durch Bildsimulationen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu prüfen. Allerdings werden aufgrund der vorhandenen Windstärken für eine wirtschaftliche Stromgewinnung Windräder mit einer Mindesthöhe von 175 m benötigt werden. Auch sind aufgrund der derzeitigen Gesetzgebung zur Schaffung bzw. 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.

Verwaltungsfachwirtin Janus weist darauf hin, dass zur umfassenden Information der Öffentlichkeit sämtliche Unterlagen, Stellungnahmen und Gutachten auf der Homepage der Stadt Teublitz eingesehen werden können.

Stadtrat Ferstl erkundigt sich, ob man in Zahlen belegen könne, wie viele bayerische Kommunen einen aktuellen Landschaftsplan vorweisen können.

Dr. Schober kann hierfür keine konkreten Zahlen nennen. Jedoch sei eine Fortschreibung des Landschaftsplans Voraussetzung für die Erstellung eines Flächennutzungsplans und somit zwingender Bestandteil eines jeden künftigen Bauleitplanverfahrens.

Nachdem alle Gutachten gehört sowie alle eingegangenen Stellungnahmen behandelt wurden und keine Fragen aus dem Gremium mehr offen sind, folgen die Stellungnahmen der Fraktionen.

Traditionell eröffnet Erster Bürgermeister Beer die Stellungnahmen mit seiner Rede:

„Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu Beginn meiner Ausführungen möchte ich nochmals darauf hinweisen, auch wenn sich sehr viele Anmerkungen ausschließlich um einen kleinen Teil unseres Stadtgebietes drehen, dass wir heute nicht über ein Industrie- und Gewerbegebiet, sondern über einen Landschaftsplan für das Stadtgebiet abzustimmen haben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat uns aufgetragen, unseren Flächennutzungsplan mit einem Landschaftsplan zu ergänzen. Aus meiner Sicht ist dies für die Entwicklung unserer Stadt, aber auch für die Planungssicherheit ein richtiger und wichtiger Schritt.

Auch konnten wir heute die Ergebnisse der beauftragten Gutachten zu den Themen

- Klimaschutz
- Verkehr
- Standortanalyse

zur Kenntnis nehmen. Diese Gutachten tragen aus meiner Sicht ebenfalls zu einer Versachlichung der Themenstellungen bei, da sie die immer wieder von verschiedenen Seiten aufgegriffenen Argumente analysieren und zu einem klaren Ergebnis kommen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

gibt es in Deutschland wirklich nur mehr die Sichtweise, dass komplexe Situationen nur auf zwei extreme Lösungspositionen reduziert werden?

Haben wir wirklich verlernt, dass es oftmals den Mittelweg des Kompromisses und der Abwägung bedarf um unser Land, unsere Region oder auch unsere Kommune weiter zu entwickeln?

Mussten wir nicht in den letzten Jahren zur Kenntnis nehmen, dass ideologisch geführte Debatten nur dazu führen, dass wir die „Ränder" stärken und wir die Menschen nicht mehr mitnehmen?

Wir erleben insbesondere im Bereich Umweltschutz wohin diese führen kann. Stichwort Heizungsgesetz oder Stichwort Abschaltung von Atomreaktoren und Zukauf von Atomstrom von den Nachbarn. Dies sind nur zwei von vielen Beispielen die an dieser Stelle aufzuführen wären.

So wie es in der Vergangenheit in Deutschland nach dem Krieg lange Zeit nicht richtig war ausschließlich auf Wachstum und Wohlstand, oftmals zu Lasten der Umwelt, zu schauen ist es heutzutage nicht richtig ausschließlich auf das Thema Umwelt zu setzen und dabei unter anderem die Bereiche Wachstum und Infrastruktur auszublenden.

Umwelt und energiepolitische Belange sind im Rahmen von strukturpolitischen Entscheidungen mit Blick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wichtig. Aber sie sind nur Teil eines Gesamtabwägungsprozesses, insbesondere bei Industrie- und Gewerbeansiedlungen, oder im Bereich Wohnungsbau und Energieversorgung. Deutschland und unsere Region müssen als Produktionsstandort auch mit Blick auf die Produktionskosten wieder wettbewerbsfähig werden.

Aus Sicht der Verwaltung haben wir in einem guten und langen Prozess alle Belange gegeneinander gleichwertig abgewogen und Ihnen das Ergebnis präsentiert.

Dabei haben wir auch Entscheidungen an die aktuelle Entwicklung angepasst und uns damit aus unserer Sicht durchaus kompromissbereit gezeigt. Ich möchte hier an dieser Stelle explizit an die Rücknahme der Gewerbeflächen gegenüber der Firma Läpple um mehr als zwei Drittel hinweisen. Damit schützen wir auch dort einige bereits bestehende Biotope.

Wir in Teublitz geben mit dem Landschaftsplan der Natur genügend Raum sich entwickeln zu können. Wir haben große Flächen unseres Stadtgebiets als FFH-Flächen, Wald oder auch Biotope ausgewiesen.

Auch wurde signalisiert, dass wir beim Gewerbegebiet an der A93 durch entsprechende Maßnahmen (Grüngürtel um den Burgerweihergraben, Dacheingrünung, Quellfassungen, Grüngürtel hin zur Autobahn, etc.) auch Anregungen der Umweltverbände aufgenommen haben bzw. aufnehmen werden. Trotzdem möchte ich an dieser Stelle darauf hinweisen, dass wir weiterhin an der Ausweisung an diesem Gebiet festhalten wollen.

Wir mussten heute in der MZ zur Kenntnis nehmen, dass auch in unserer Region bei der Firma Läpple 800 Arbeitsplätze im Feuer gestanden haben. Diese konnten nur durch einen Kompromiss für zwei Jahre gesichert werden.

In Zeiten in denen sämtliche Strukturen auf der Welt und in Deutschland auf den Prüfstand gestellt werden, in Zeiten in denen Menschen in Deutschland und der Region um ihre Arbeitsplätze bangen, in Zeiten in denen ganze Staaten aus dem Klimaschutzabkommen austreten und andere Länder über eine Neuaufstellung bei Atomkraft sprechen stellt sich für mich die Frage, ob es tatsächlich die Welt, Deutschland oder Bayern bzw. unsere Region weiterbringt, wenn dieses Gebiet als sog. „Präzedenzfall" bis zum VGH durchgestritten wird? Ich zweifle hier weder die Entschlossenheit der Umweltverbände noch der Stadt Teublitz an dies zu tun.

Trotzdem möchte ich an dieser Stelle einen weiteren Gedankengang für die Zukunft einbringen. Wäre es vielleicht für uns alle nicht besser, gemeinsam ein Vorzeigeprojekt zu entwickeln, wie wir heimatnahe Arbeitsplätze und Umweltschutz an dieser Stelle zusammenbringen können, um damit einen „Präzedenzfall" zu schaffen der beweist, dass wir in Deutschland nicht verlernt haben den Mittelweg des Kompromisses zu gehen.

Heute und an dieser Stelle werbe ich für den Beschlussvorschlag und bitte um Ihre Zustimmung."

Anschließend ergreift der stellvertretende Sprecher der CSU-Fraktion Sven Sander das Wort:

„Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Beer,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,
sehr geehrte Damen und Herren,

auch wenn viele Stellungnahmen sich nur um ein Gebiet bei der Autobahn drehen, so ist es mir wichtig an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass wir über den Landschaftsplan der Stadt Teublitz abstimmen und dieser viel mehr erfasst.

BI´s und Umweltverbände bezeichnen uns gerne als bayernweites Negativbeispiel in Sachen Klimaschutz. Dabei werden die Behauptungen, wie z. B. es würde sich das Klima ändern, das Weihergebiet wird austrocknen oder wir müssen mit Sturzfluten rechnen, wenn wir diesen Landschaftsplan inkl. des Gewerbegebietes an der A93 verwirklichen, immer unhaltbarer.

Wir haben durch die Gutachten und auch durch die Abwägungen nun sachlich eine Vielzahl dieser an den Haaren herbeigezogenen Behauptungen widerlegen können.

Fakt ist auch, dass wir als Stadtrat, entgegen der Gegner und Umweltverbände, mit der Rücknahme von Gewerbeflächen gegenüber der Firma Läpple beweisen, sich auf die neuen Gegebenheiten und Ergebnisse der Gutachten anpassen zu können. Dadurch wurden auch wertvolle Flächen langfristig geschützt.

Auch müssen wir zur Kenntnis nehmen, dass unsere Wirtschaft nicht so stark ist, dass wir uns es leisten können von Deutschland aus umweltpolitisch die Welt zu retten. Wir haben

heute in der Mittelbayerischen Zeitung lesen dürfen, dass über 800 Arbeitsplätze in unserer Region im Feuer gestanden sind. Nur durch einen Kompromiss zwischen den handelnden Menschen ist es gelungen diese Arbeitsplätze, zumindest für zwei Jahre, zu sichern.

Wir haben in Teublitz aber auch das Thema Umwelt im Visier. Ich erinnere an die großen Waldflächen, die FFH-Gebiete und auch die Biotope die wir im Stadtgebiet haben.

Wer, eingedenk der aktuellen Entwicklung, noch immer nicht verstanden hat, dass Umweltschutz und Arbeitsplätze sich gegenseitig nicht ausschließen und durch immer weitere Forderungen die wirtschaftliche Entwicklung und damit unseren erreichten Wohlstand bewusst auf das Spiel setzt, der braucht sich auch nicht wundern, wenn er dafür zur Verantwortung gezogen wird.

Die CSU-Fraktion steht für heimatnahe Arbeitsplätze und auch für den Schutz unserer natürlichen Ressourcen und damit für die Zukunftsfähigkeit unserer Heimatstadt Teublitz. Die CSU-Fraktion sieht daher die Inhalte des Landschaftsplans als guten Kompromiss.

Nach jahrzehntelangem hin und her ist nun endlich ein Ende und gleichzeitig ein Neubeginn in Sicht.

Wir als CSU-Fraktion stehen nach wie vor geschlossen hinter diesem Projekt und stimmen daher dem Beschluss zu."

Der SPD/Grünen-Fraktionssprecher Andreas Bitterbier vertritt die Auffassung, dass nun aufgezeigt und erledigt werde, was es zu verbessern gelte. Aufgrund der nun vorgelegten Gutachten bestehe die Möglichkeit nachzubessern. Er sehe nun endlich das Ziel, die Umsetzung des Gewerbegebietes erreichen zu können. Seine Partei halte auch weiterhin am Wahlversprechen von 2020 fest und deshalb werde die Fraktion dem Beschluss zustimmen.

Die Grünen-Stadträtin Hannah Quaas appelliert an die Verantwortlichkeit des Gremiums. Ein aktueller Landschaftsplan sei notwendig für zukünftige Bauleitplanungen jeglicher Art. Ihrer Ansicht nach gehe die Debattenkultur verloren, wenn man sich nicht an Fakten halte, sondern aus dem Bauch heraus handele. Zudem sei sie dankbar für die erstellten Gutachten und dass sich mit diesen ernsthaft auseinandergesetzt werde. Sie werde dem heutigen Beschluss zustimmen, auch wenn sie nach wie vor gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes an der A93 sei.

Abschließend gibt die parteifreie Stadträtin Maria Münz ihr Statement zum Landschaftsplan ab:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,
sehr geehrte Gäste,

Eine kurze Vorbemerkung zu Beginn: Zitat aus den Internetseiten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Entscheidend für unsere Zukunft ist, dass die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Klima und biologische Vielfalt erhalten und gestärkt werden. Bei dieser Aufgabe hilft der kommunale Landschaftsplan."

Hier in Teublitz geht es aber fast nur um das Gewerbegebiet. Ein Gewerbegebiet als Motivation für die Neuerstellung eines Landschaftsplanes pervertiert den Sinn eines solchen!

Weitere Bemerkung: in der Abwägung der Stellungnahmen werden nach meinem Eindruck viele Argumente aus dem vom Gericht verworfenen Bauleitverfahren von 2020/2021 verwendet. Meine Befürchtung ist, dass die Stadt Teublitz mit dem sturen Festhalten an dem Vorhaben erneut in ein
juristisches Abenteuer, noch dazu mit erheblichen finanziellen Risiken, geht.
Daher mein Appell: bitte verabschieden Sie sich endlich von diesem Vorhaben.

Wer die Stellungnahmen der öffentlichen Belange gelesen hat, dürfte jetzt an einem Wendepunkt stehen.
Ich zitiere dazu aus der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF):

„Im vorliegenden Fall ist daher festzustellen, dass durch die beabsichtigte Rodung von ca. 21 ha eine raumbedeutsame Beeinträchtigung des regionalen Klimaschutzwaldes in einem besonders
sensiblen Waldbereich der nördlichen Oberpfalz nicht auszuschließen ist bzw. ein Widerspruch zu den Zielen des Waldfunktionsplanes Region 06 Oberpfalz Nord und den Zielen, Punkt 3.1 und 3.2 des Regionalplanes Oberpfalz Nord festgestellt wird.
Hier besteht Konfliktpotential und die untere Forstbehörde hat grundsätzliche Bedenken dagegen.
Insofern legen wir in diesem Punkt Widerspruch im Sinne des § 7 BauGB (Baugesetzbuch) ein."

An dieser Stelle möchte ich jetzt meinen Kollegen Herrn Ferstl an seine Worte erinnern: wenn von „behördlicher Seite ‚ein geht nicht' kommt, dann bedeutet es ein Aus für mich!"
Die untere Naturschutzbehörde (uNB) im Landkreis Schwandorf hat wie das AELF eine sehr kritische Stellungnahme zum Gewerbegebiet A 93 abgegeben.
Zu den gefährdeten Biotopen schreibt das Amt:

Zitat: „Aus Sicht der uNB ist die Aussicht, diese hochwertigen Flächen (kartierte Biotope, vernässte Bereiche) in das Gewerbegebiet integrieren und erhalten zu können, aufgrund der sich ändernden Umweltbedingungen [...] gering. Das Vorhaben scheint kaum möglich und sehr fragwürdig. [...]".
„Durch die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt dem Naturschutz und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Der Landschaftsplan dient, wie bereits mehrfach genannt, den Zielen des Naturschutzes. [...]
Aufgrund aller bis hier vorgenannten Punkte widerspricht der angedachte Standort des geplanten Gewerbegebietes an der Autobahnanschlussstelle Teublitz den eigentlichen Zielvorgaben des Landschaftsplanes, welcher [...] die örtliche Umsetzung des Naturschutzgesetzes übernimmt. [...]
Widersprüche in Bezug auf die Landschaftsplanung insbesondere hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes und des geplanten Gewerbegebietes an der Autobahnanschlussstelle Teublitz durch den Landschaftsplan [sind] nicht ausgeräumt, sondern hingegen noch weiter verstärkt worden [...]
Eine allgemeine Zustimmung zur vorgelegten Planung besteht also nicht."

Auch eine allgemeine Zustimmung zur vorgelegten Planung bezüglich Windenergie besteht also nicht. Burgerloh und Rosnerschlag

Wie wir sehen, formiert sich derzeit allgemeiner Widerstand hinsichtlich Windenergie. Wenn, wie angedacht, noch das EEG abgeschafft wird, dann werden die Windenergieanlagen unrentabel. Außer Zerstörung und großen Spesen „nichts gewesen"."

Der stellvertretende Fraktionssprecher der Freien Wähler Hans-Peter Schmid bedankt sich für die Worte seiner Vorredner sowie der Verwaltung für die Beauftragung der Gutachten wie

von seiner Fraktion gewünscht. Der einzige Wermutstropfen sei für ihn, dass der Verkehr zunehmen werde. Er habe aber Hoffnung, dass diesem Umstand durch das derzeit in Planung befindliche städtebauliche Konzept abgeholfen werde.

Beschluss:

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 mit Flächennutzungsplan 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.

Ungeändert beschlossen Ja 16 Nein 1 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

I. Ausfertigung an

☐ Fachbereich 1	☐ mit den Unterlagen zum Vollzug	☐ zur Kenntnis
☐ Fachbereich 2	☐ mit den Unterlagen zum Vollzug	☐ zur Kenntnis
☑ Fachbereich 3	☑ mit den Unterlagen zum Vollzug	☐ zur Kenntnis
☐	☐	☐

II. Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Beschluss des Stadtrates Teublitz vom 29.01.2025 wird hiermit bestätigt.

Teublitz, 03.02.2025
Stadt Teublitz

BAYERN STADT TEUBLITZ

Thomas Beer
Erster Bürgermeister