B e k a n n t m a c h u n g

der Stadt Teublitz, Platz der Freiheit 7, 93158 Teublitz, Fachbereich 3
Telefon (0 94 71) - 99 22- 0 Telefax (0 94 71) - 9 78 52

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I.

Der Stadtrat der Stadt Teublitz beschloss in seiner Sitzung am 07.04.2022 mit Beschluss Nr. 42, dass an einer Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der Autobahnanschlussstelle am gleichen Standort weiterhin festgehalten wird.

Es soll für diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ aufgrund des Urteils vom 05.10.2021 des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Das Ing.-Büro TB Markert aus Nürnberg (Bebauungsplan) und das Büro Dr. Schober aus Freising (Grünordnungsplan, Umweltbericht, Ausgleichsplanung) haben nun die jeweiligen Planunterlagen zu dieser Bauleitplanung entsprechend überarbeitet. Die Planunterlagen zu diesem Bebauungsplan stellen sich wie folgt dar:

Bebauungsplan

1. **Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ mit integriertem Grünordnungsplan**
   [TB-Markert u. Büro Dr. Schober GmbH, Stand 24.09.2026]

Die Lage an der Autobahnanschlussstelle Teublitz (Fl.Nr. 461, Gemarkung Teublitz und die Gesamtgröße (ca. 21 ha) haben sich gegenüber der Planung zum ursprünglichen Satzungsbeschluss (Fassung vom 18.02.2021) nicht verändert. Ebenso verbleibt die Aufteilung hinsichtlich der Art der Nutzung (Gewerbe- und Industriegebiet gem. §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung - BauNVO) gleich.
Das Gewerbegebiet (GE) umfasst ca. 1,3 ha und das Industriegebiet (GI) 13,9 ha. Der Burgerweihergraben bildet weiterhin die Grenze zwischen den beiden Gebieten. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,8. Die Gebäudehöhen sind mit 10 m im Gewerbegebiet und 15 m im Industriegebiet unverändert.

Der Bebauungsplan wurde insbesondere in folgenden Punkten gegenüber der ursprünglichen Fassung geändert:

- größere Parzellierung/Teilflächen
  GI: 5 Teilflächen mit einer Größe von ca. 2,40 ha – 3,98 ha
  GE: 2 Teilflächen mit einer Größe von 5.471 qm und 6.257 qm
- Die Erschließungsstraße wurde aufgrund der größeren Parzellen nach Süden verschoben.
- Die Geländehöhen wurden je Teilfläche konkret angegeben. Es erfolgte eine Terrassierung.
- Ein Regenrückhaltebecken und öffentlich Entwässerungsgräben wurden ergänzt
- Auf den privaten Grundstücken sind Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser vorgesehen.
- Private Grünflächen sind angrenzend zur freizuhaltenden Fläche in Richtung Burgerweihergraben auf den Parzellen 1 - 4 festgesetzt. Auf Höhe der Parzelle 5 befindet sich eine öffentliche Grünfläche sowie Flächen für die Versorgung mit Elektrizität und Wasser.
- Zahlreiche bauliche Festsetzungen wurden angepasst bezüglich Themen wie Klimaschutz und Nachhaltigkeit (z. B. Gründach, Fassadenbegrünung, Photovoltaik, Beleuchtung)

Das Grünordnungskonzept des Bebauungsplans wurde auf den aktuellen Stand angepasst.

Ausgleichsplanung

2. **Lageplan Bestand und Eingriffsermittlung**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
3. **Eingriffsbilanzierung (Tabellenform)**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
4. **Ökokonto- und Ausgleichsflächenbilanzierung (Tabellenform)**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
5. **Lageplan Ausgleichsfläche „Samsbacher Forst“, Bestand und Ausgleichsumfang**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
6. **Lageplan Ausgleichsfläche „Große Wiesen“, Bestand und Ausgleichsumfang**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]

Das Ausgleichskonzept bzw. die Ausgleichsplanung wurde entsprechend dem aktuell geltenden Leitfaden zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ausgleichsflächen „Samsbacher Forst“ (Teilflächen der Flurstücke 458, 458/3, 458/4, 458/5,458/7,458/8 sowie die Flurstücke 458/2 und 458/6 der Gmkg. Teublitz) und „Große Wiesen“ (Flurstücke 229, 230, 231, 233 der Gmkg. Münchshofen) befinden sich beide im Stadtgebiet Teublitz.

Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

7. **Lageplan CEF-Maßnahme „Waldschnepfe“**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
8. **Artenschutzbeitrag (ASB) zu Bebauungsplan mit Grünordnung „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand August 2026]

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung vorgesehen, um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Für einige Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung ökologischer Funktionen (sog. CEF-

Maßnahmen) durchzuführen. Neben dem Ersatz potenzieller Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze in Baumhöhen ist ein auch Ausgleich für verlorengehende Bruthabitate der Waldschnepfe erforderlich. Diese CEF-Maßnahme (= Artenschutz-Maßnahme) ist auf einer ca. 1,2 ha große Teilfläche des Flurstück Nr. 967/19, Gmkg Katzdorf geplant, die sich im Eigentum der Stadt Teublitz befindet.

Als weitere, teilweise umweltbezogene, Unterlagen/Gutachten werden dem Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz noch folgende Anlagen beigefügt:

9. **FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE6739-301 „Regentalhänge bei Hirschling“**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand August 2026]
10. **Schalltechnische Untersuchung, Bericht. Nr. 1531_1**
    [ab cosultants, Stand 17.09.2026]
11. **Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ der Stadt Teublitz,**
    [GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Stand 02.12.2024]
12. **Baugrundgutachten zu Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**
    [Tauw GmbH, Stand 14.10.2020]
13. **Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Teublitz**
    [Markt und Standort-Beratungsgesellschaft mbH, Stand Oktober 2024]
14. **Klimagutachten zum Planvorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“**
    [Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologe, Stand 16.12.2024]
15. **Teublitz Abflussmessungen zur hydrologischen Beweissicherung zur Errichtung eines Gewerbegebietes**
    [Piewak & Partner GmbH, Stand 24.01.2024]
16. **Lageplan Entwässerung der privaten Bauflächen (Schemaschnitt)**
    [S² Beratende Ingenieure, Stand Juli 2026]
17. **Hydraulischer Nachweis Ausgleichsfläche „Große Wiesen“**
    [S² Beratende Ingenieure, Stand 11.09.2026]

Zusätzliche umweltbezogene Informationen sind in der Begründung bzw. im Umweltbericht enthalten. Insbesondere wurden hier die in § 2 Abs. 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) aufgeführten Schutzgüter geprüft. Auch liegen Stellungnahmen bisherigen Verfahren (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) vor, die überwiegend ebenfalls umweltbezogene Informationen enthalten. Diese sind aus den beigefügten Niederschriften der jeweiligen Stadtratsbeschlüsse von 08.05.2014, 15.10.2020, 18.02.2021, 29.01.2025 und 24.07.2025 sowie den entsprechenden Anlagen ersichtlich.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 24.09.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ mit Grünordnungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anlagen in der Fassung vom 24.09.2026 gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur vorliegenden Planung durchzuführen.

II.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ mit Grünordnungsplan und die vorliegenden umweltrelevanten Informationen und sämtliche bisher eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen aus bisherigen Verfahren stehen auf der Internetseite der Stadt Teublitz (https://www.teublitz.de/bauen) unter der Rubrik „Rathaus und Bürgerservice – Bauleitplanung - Aktuelles“ oder über das zentrale Landesportal (www.bauleitplanung.bayern.de) in der Zeit vom

23.10.2026 bis einschließlich 23.11.2026

zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereit.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Diese sollen elektronisch übermittelt werden an die E-Mail-Adresse: bau@teublitz.de. Bei Bedarf kann die Abgabe einer Stellungnahme aber auch auf anderem Weg erfolgen (z.B. Brief, Niederschrift).

Die Bebauungsplanunterlagen sowie die genannten weiteren umweltbezogenen Informationen (Gutachten und bisher eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen) können als alternative Zugangsmöglichkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 4 BauGB auch im Rathaus der Stadt Teublitz (Platz der Freiheit 7, 93158 Teublitz, Zimmer D.10) während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Allgemeine Dienstzeiten:

Montag – Freitag (o. Mittwoch):	**08:00 bis 12:00 Uhr**
Dienstag + Donnerstag:	**14:00 bis 18:00 Uhr**
Mittwoch:	**geschlossen**

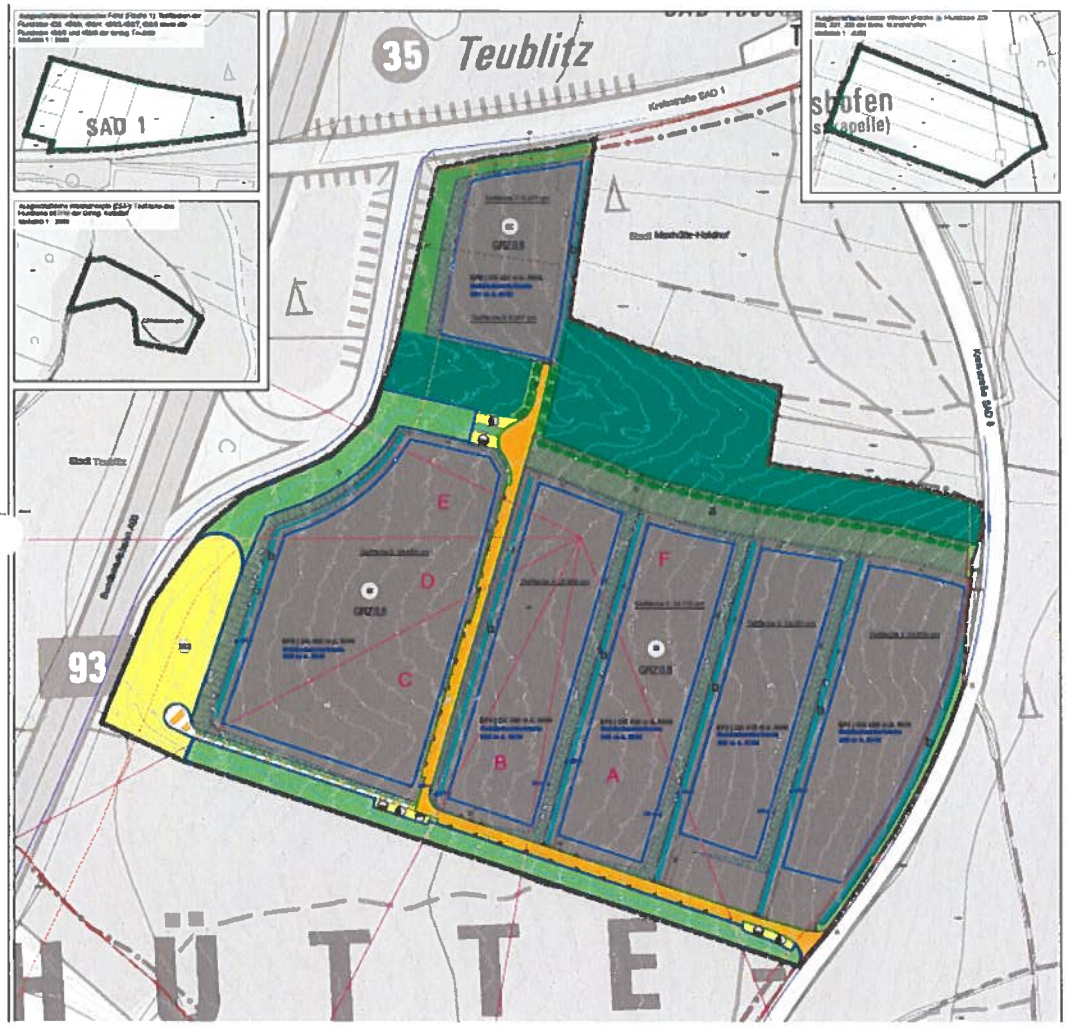
Auch im neuen DiPlanungsportal sind die Unterlagen parallel dazu einsehbar (https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/b75b811d-4ac3-4f64-b1f8-266f417fd776). Es ist auch möglich, über dieses Portal ebenfalls eine Stellungnahme abzugeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

III.

Bild Bebauungsplan



Ohne Maßstab, Kartengrundlage: Digitale Ortskarte, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Ausgehängt am: 16.10.2026
Abgenommen am: 24.11.2026

BAYERN STADT TEUBLITZ

Teublitz, 13.10.2026
Stadt Teublitz

Thomas Beer
1. Bürgermeister