Stadtratssitzung am 18.02.2021 /öffentlicher Teil

Tagesordnungspunkt 1:

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

- **Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sowie Anhörung der Fachstellen gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Fassung des Satzungsbeschlusses**

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Aufbau des Beschlusses:

a) Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

1. im Rahmen der erneuten Anhörung der Fachstellen gem. § 4 Abs. 3 (BauGB)

2. im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 (BauGB)

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

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

c) Satzungsbeschluss

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Vorab zum Aufbau der Beschlussvorlage und den dazugehörigen Unterlagen

Die Unterlagen bestehen:

- Aus der allgemeinen Beschlussvorlage mit Schilderung des Planungsablaufs, detaillierter Abwägung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Fachstellen, detaillierter Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung

- Anlage 1: Stellungnahmen Öffentlichkeit tabellarisch gelistet

- Redaktionell geänderte Planunterlagen (Bebauungsplan, Satzung, Begründung, Umweltbericht, Ausgleichsplanung 2.1 – Samsbacher Forst, spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung)

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Wie funktioniert die Abwägung

- Die Stellungnahmen der TÖB werden einzeln nacheinander abgewogen, wobei in dieser Präsentation vor allem auf die neu bzw. verstärkt vorgebrachten Belange eingegangen wird

- Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nach den vorgebrachten Belangen (=Inhalten) sortiert (siehe Anlage 1) **Auf die in roter (bzw. rosa) Farbe ergänzten Belange wird im Rahmen dieser Abwägung zusätzlich eingegangen**. Bezüglich der in den vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligungen schon genannten und ausführlich behandelten Belange, wird auf die Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.10.2020 (Anlage 2 zum Beschluss Nr. 95) verwiesen.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Vorab zum Aufbau der Beschlussvorlage und den dazugehörigen Unterlagen

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

Fragen/Antworten/Stellungnahmen:

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

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Sachverhalt:
Der Stadtrat der Stadt Teublitz billigte am 15.10.2020 mit Beschluss Nr. 95 die geänderten bzw. entsprechend der erfolgten Abwägung noch zu ergänzenden Planunterlagen zur Bauleitplanung „Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz der A93“.
Da die Grundzüge der Planung durch diese erfolgten Änderungen berührt waren, wurde die Verwaltung beauftragt, eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Fachstellenanhörung durchzuführen (gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB).
Die wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachstellen fand nun in der Zeit vom 11.12.2020 – 11.01.2021 (nachträglich aufgrund Corona-Lockdown verlängert auf 25.01.2021) statt. Darauf wurde mit Bekanntmachungen vom 02.12.2020 bzw.16.12.2020 bzw. mit Anschreiben an die Fachstellen vom 02.12.2020 hingewiesen.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Teil 1-

Stellungnahmen und Abwägung

Träger öffentlicher Belange/Fachstellen

- Zusammenfassung -

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Wasserwirtschaftsamt Weiden, 12.08.2020 / 05.01.2021

Stellungnahme:

- Auf die bisherigen Stellungnahmen wird verwiesen
- Zu einigen Punkten wurden redaktionelle Änderungen/Ergänzungen vorgebracht
- Nochmaliger Hinweis auf notwendige Vorreinigung von zu versickerndem Niederschlagswasser
- Zusammenfassung bleibt:

  Unter Beachtung der oben genannten Punkte sowie der Handlungsempfehlungen aus der vorliegenden „hydrogeologischen Beurteilung“ sind nach aktuellem Kenntnisstand aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse absehbar. Für eine letztendliche Beurteilung wird […] auf die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren […] verwiesen. Eine Weiterführung der Planungen […] parallel zur Abarbeitung […] geschieht auf eigenes Risiko.

Abwägung:

- Die notwendigen Vorreinigungen sind bekannt und werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.
- Das Risiko für eine weiterführende Planung wird von der Stadt Teublitz übernommen, da dies als hinnehmbar eingestuft wird.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Regierung der Oberpfalz, 05.08.2020 / 13.01.2021

Stellungnahme:

- Das Planungsgebiet liegt gem. Regionalplan innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Den fachlichen Stellungnahmen ist daher besondere Bedeutung beizumessen.
- Die A/E-Flächen 5-7 liegen innerhalb bzw. im Randbereich des regionalplanerischen Vorbehaltsgebiets für Bodenschätze t44 „westlich Ponholz“. Den Maßnahmen zur Gewinnung von Bodenschätzen soll dort besonderes Gewicht beigemessen werden. Der Stellungnahme der zust. Fachstelle (Bergamt Nordbayern) ist besondere Bedeutung beizumessen.

Abwägung:

- Die entspr. Fachstellen wurden am Verfahren beteiligt. Es wird auf die am 15.10.20 bereits erfolgten und die in diesem Beschluss noch folgenden Abwägungen verwiesen.
- Das Bergamt Nordbayern wurde an allen Auslegungen beteiligt, hat aber diesbezüglich keine Bedenken geäußert. Die A/E-Flächen 5-7 sind „Waldverbesserungsmaßnahmen“ in best. Wäldern. Auf die darunter befindlichen Bodenschätze haben diese A-/E-Maßnahmen keinen Einfluss.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Landratsamt Schwandorf, Untere Immissionsschutzbehörde, 28.07.2020 / 15.12.2020

Stellungnahme:

Redaktionelle Ergänzungen und Änderungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus fachtechnischer Sicht gegen den im Rubrum genannten Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf, 12.08.2020 / 03.02./04.02./05.02.2021

Stellungnahme:

- Konkretisierung von Zielvorgaben bei den Maßnahmen für die Waldschnepfe
- Redaktionelle Ergänzungs- und Änderungswünsche
- Verweis auf das MA Q 08 (Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen)
- „Im Ausnahmeantrag des Umweltberichts sind für die geplante Zerstörung geschützter Waldbiotope Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Bundesrechtlich geschützte Sumpfwälder sollen mit einem gleichartigen Ausgleich mit dem Faktor 1:2 auf der Fläche A/E-10 ausgeglichen werden. Dagegen sollen landesrechtlich geschützte Moorwälder durch einen gleichwertigen Ersatz im Verhältnis 1:3 auf der Fläche E-1 ersetzt werden. […] Damit ist die Eingriffsrechtliche Regelung, die auch für biotoprechtliche Ersatzflächen einen Standard setzt, gegeben."

- Die gewählten biotoprechtlichen Kompensationsfaktoren [und –verhältnisse] werden von hiesiger Seite akzeptiert. Bei Umsetzung sämtlicher Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie einer ergänzenden Definition eines maximalen Zeitraums zwischen Zerstörung und Neuschaffung von Biotopen bestehen von hiesiger Seite keine Bedenken gegenüber dem aufgezeigten Biotopkonzept. Hinsichtlich der Varianten eines Ausnahmebescheides wird auf Par. 30 Abs. 4 BNatSchG und Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG verwiesen.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Untere Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf, 12.08.2020 / 03.02./04.02./05.02.2021

Abwägung:

- Die Entwicklungsziele für die A/E-Fläche 10 und 11 werden um den Passus „mit Lichtungen und Randzonen für die Flugbalz der Waldschnepfe“ ergänzt
- Das MA Q 08 wird bei der Erschließungsplanung beachtet

- Die notwendige Ausnahmegenehmigung nach §30 Abs.4 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG wurde beantragt. Da aufgrund der vorliegenden Prüfung der akt. Planunterlagen durch die UNB und nach Rücksprache mit der HNB keine materiellen Versagensgründe mehr bestehen, geht die Stadt Teublitz von einer positiven Verbescheidung aus.

- Der maximale Zeitraum zwischen Zerstörung und Neuschaffung von Biotopen wurde auf S. 67 Umweltbericht ergänzt:
  - Spät. 1 Jahr nach Eingriffsbeginn wird mit Neuschaffung begonnen
  - Spät. 2 Jahre nach Eingriffsbeginn sind die wesentlichen Neuschaffungen beendet.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord, 05.08.20/ 17.12.20

Stellungnahme:

- Auf die Lage in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet Nr. 35 „Naab zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf“ wird verwiesen. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Verweis auf den Waldfunktionsplan und die Bedeutung der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

– Die o.g. Betroffenheiten wurden im Zuge der Abwägung aufgegriffen. Bei der Bewertung, ob die jeweiligen Belange sachgerecht gewichtet wurden, kommt den Beurteilungen durch die Fachstellen eine hohe Bedeutung zu

– Das Vorhaben kann zur Verwirklichung von Regionalplangrundsätzen beitragen:

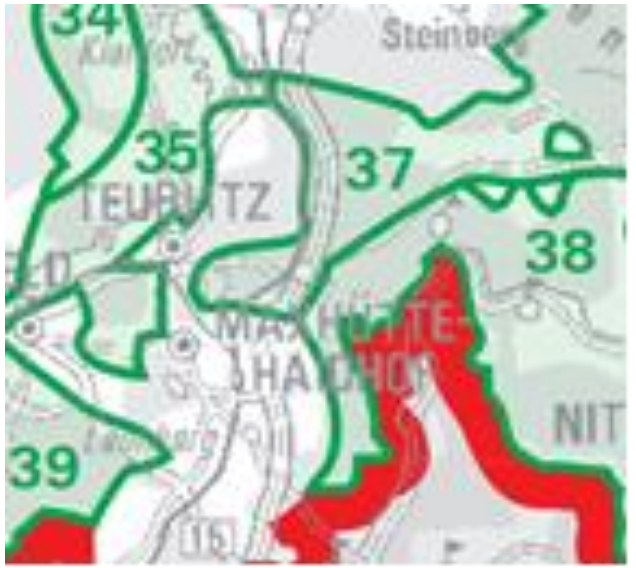
- B IV 1.3 „Schaffung zusätzlicher, möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze durch Ansiedelung neuer Betriebe und Stärkung bereits ansässiger Betriebe“
- B IV 1.11 „Stärkung Entwicklungsachse Regensburg – Städtedreieck – SAD/Wackersdorf“
- B IV 3.1 „Nutzung günstiger infrastruktureller Voraussetzungen“

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord, 05.08.20/ 17.12.20

Abwägung:

- Das Planungsgebiet liegt nicht im Vorbehaltsgebiet Nr. 35, sondern im Gebiet Nr. 37 (Samsbacher und Kaspeltshuber Forst). Der genannte Belang wird dennoch gewertet: die angesprochenen Fachstellen wurde an der erneuten Auslegung beteiligt. Aus Ihren Stellungnahmen ergibt sich nicht, dass sie ihre bisherigen Stellungnahmen nicht im erforderlichen Umfang gewichtet sähen. Siehe Abwägung vom 15.10.20 und folgende Abwägung.
- Aus der Karte ergibt sich allerdings auch, dass fast die gesamte Fläche des Stadtgebietes, mit Ausnahme des zusammenhängenden Waldgebietes nordöstlich der Kernstadt, innerhalb von Vorbehaltsgebieten liegt.



- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), 04.08.2020 / 25.01.21

Stellungnahme:

– Redaktionelle Änderungs- und Ergänzungswünsche bei den forstwirtschaftlichen Belangen

– Die 2 freiwilligen (zusätzlichen) Habitatbäume sollen nicht im Staatswald, sondern im Wald der Stadt Teublitz festgesetzt werden

– Die Ergebnisse des Monitoring für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Abschluss vorgelegt werden

Abwägung:

– Für die Lage der Habitatbäume gibt es seitens der Unteren Naturschutzbehörde Vorgaben.

– Die Ergebnisse des Monitorings für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vorgelegt.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Stadt Maxhütte-Haidhof, 03.08.2020 / 17.12.2020

Stellungnahme:

– Zwar wurde die Erschließungsstraße so nach Süden verschoben, dass sie baulich nicht mehr das Hoheitsgebiet der Stadt Maxhütte-Haidhof tangiert, allerdings befindet sich das erforderliche Sichtdreieck noch immer auf Maxhütter Gebiet. Dadurch ergeben sich folgende Fragen:
  - Fällung der Bäume/des Bewuchses,
  - Vergrößerung der Windwurfgefahr,
  - Entschädigungsansprüche

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Stadt Maxhütte-Haidhof, 03.08.2020 / 17.12.2020

Abwägung:

- Gem. §9 Nr. 11 BauGB können Verkehrsflächen in einem Bebauungsplan auf dem Gebiet der eigenen Gemeinde festgesetzt werden. Im Gegensatz dazu sind Sichtdreiecke keine zwingende Festsetzung, die sich innerhalb des Hoheitsgebietes der eigenen Gemeinde befinden müssten.
- Vor Ort ist festzustellen, dass nach einem offensichtlich umfassenden Rückschnitt des Bewuchses entlang der Kreisstraße auf den beiden betroffenen Grundstücken augenscheinlich keine hochstämmigen Kiefern mehr vorhanden sind, vielmehr Wildanwuchs bzw. Wiederaustrieb nach Auf-Stock-Setzen.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Stadt Maxhütte-Haidhof, 03.08.2020 / 17.12.2020

Abwägung:

Dies ist bei genauer Betrachtung auch im Luftbild ersichtlich, da die Kronen der größeren Bäume erkennbar sind.

– Unsere Region befindet sich in der Westwindzone. Der angesprochene Waldsaum hat keine Schutzfunktion für das Plangebiet, da er östlich davon liegt. Das AELF wurde am Verfahren beteiligt, es sieht die Windwurfgefahr entlang der Kreisstraße unverändert.

– Bzgl. des angesprochenen Eigentumseingriffs wird mit den betroffenen Eigentümern nach Grenzfeststellung/ Vermessung des Baugebietes vor Ort der tatsächlich vorhandene Baumbestand nochmals festgestellt. Sollten entschädigungsrelevante Bäume vorhanden sein, erklärt sich die Stadt Teublitz gerne zu einem angemessenen Ausgleich bereit.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Landesbund für Vogelschutz 12.08.2020 / 25.01.21

Stellungnahme:

- Grundsätzlich werden beinahe alle Themenkomplexe der letzten Stellungnahme nochmals aufgegriffen.

- „Neue“ Belange:
  - Die „Hydrogeologische Beurteilung“ wird wegen ihres Titels und Inhaltes angezweifelt. Dass WWA hatte ein „Gutachten“ gefordert. Es sind noch keine Messergebnisse enthalten. Der Zeitraum der Langzeituntersuchung ist zu kurz.
  - Der Begriff „historisch alter Wald“ wurde in der Abwägung am 15.10.20 missverstanden.
  - Die A/E-Fläche 1 „Samsbacher Forst“ liegt im Bereich einer möglicher Trassenvariante der Umgehungsstraße.
  - Es fand kein „Erörterungstermin“ statt.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Landesbund für Vogelschutz 12.08.2020 / 25.01.21

Abwägung:

- Titel und Umfang der „Hydrogeologische Beurteilung“ sind mit dem WWA Weiden abgestimmt. Wie der LBV richtig vermutet, hat die Stadt Teublitz die zu tätigenden Langzeituntersuchungen bereits beauftragt. Deren Ergebnisse werden sich in der Erschließungsplanung wiederfinden. Der Zeitraum der Untersuchungen wurde mit den Fachstellen abgestimmt.

- Es ist richtig, dass „historisch alter Wald“ nicht nur durch das Alter der vorhandenen Bestockung definiert wird. Allerdings ist auch die angesprochene Habitat-Struktur bei der Einstufung nicht abschließend aussagekräftig, da die genannten Indikator-Arten dort vorkommen können, allerdings durchaus auch in anderen Wäldern. Es bleibt festzustellen, dass es keinen besonderen Schutzstatus für historisch alten Wald gibt.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Landesbund für Vogelschutz 12.08.2020 / 25.01.21

Abwägung:

- Welche Trasse(n)variante(n) der Umgehungsstraße raumverträglich sind (alle, eine, keine) wird im Rahmen des Raumordnungsverfahrens, das die Regierung der Opf. zunächst einmal einleiten muss, geprüft werden. Die A/E-Fläche 1 wird daher voraussichtlich deutlich eher rechtskräftig und umgesetzt sein. Sämtliche städtebauliche Planung zu stoppen, bis eine Trasse gefunden ist, widerspricht §1 Abs.3 BauGB, wonach eine Bauleitplanung durchzuführen ist, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Nachfolgende Planungen haben sich an bestehende Planungen anzupassen.

- In einem Bebauungsplanverfahren ist ein „Erörterungstermin“ vergleichbar wie in einem Raumordnungs- oder Planfeststellungsverfahren nicht vorgesehen. Mit den Vertretern des LBV fanden zwischenzeitlich mehrere telefonische Gespräche und Email-Verkehr statt. Um einen persönlichen Erörterungstermin zur Planung wurde im Zuge der wiederholten Auslegung seitens des LBV nicht gebeten. Dieser wäre jederzeit möglich gewesen, was auch so kommuniziert wurde.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Bund Naturschutz, 12.08.2020 / 21.01.2021

Stellungnahme:

- Grundsätzlich werden beinahe alle Themenkomplexe der letzten Stellungnahme nochmals aufgegriffen.

- „Neue“ Belange:
- Die Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden.
- Das Bundesklimaschutzgesetz und das Bayerische Klimaschutzgesetz vom 01.01.2021 müssen eingehalten werden.
- Die Freisetzung von CO2 erfolgt nicht nur durch Abholzung, sondern auch durch Erdarbeiten/Abgrabung
- Mit dem Vorhaben darf kein Verlust von Höhlenbäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse einhergehen.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Bund Naturschutz, 12.08.2020 / 21.01.2021

Abwägung:

- Die Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen sollen sich als linienhafte Infrastruktureinrichtungen an den schon vorhandenen linienhaften Infrastrukturen orientieren. Deshalb sollen die erforderlichen Leitungen entlang der Kreisstraße SAD 1, nach Möglichkeit in deren Straßengrund, geführt werden. Dies kann über Nutzungsverträge mit dem Straßenbaulastträger geregelt werden. Dieser hat zudem kürzlich erst die Seitenräume wiederholt freischneiden lassen. Ein naturschutzrechtlich auszugleichender Eingriff ist deshalb momentan nicht ersichtlich.

- Sowohl das Bundesklimaschutzgesetz als auch das Bayerische Klimaschutzgesetz stellen „Gebote“, nicht „Verbote“ dar (§13 bzw. Art.3). Die Stadt Teublitz versucht schon seit längerer Zeit mit etlichen Maßnahmen den Zielvorgaben dieser Gesetze nachzukommen (PV-Anlagen, energiesparende Anlagentechnik, Elektroauto, Stromtankstellen, Umrüstung Straßenbeleuchtung). Auch das Planungsgebiet greift durch seine sehr günstige verkehrliche Lage, die CO2 Emissionen minimieren kann, die Gesetzesziele auf.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Bund Naturschutz, 12.08.2020 / 21.01.2021

Abwägung:

- In der derzeit zu diesem Thema verfügbaren Literatur werden vor allem die oberen, nährstoffreichen Bodenschichten als CO2-Speicher ausgemacht. CO2 ist im Humus, der sich größtenteils aus verrottenden Pflanzen bildet, lange gebunden. Deshalb ist ein sorgsamer Umgang vor allem, aber nicht nur mit dem Oberboden erforderlich. Genau dies sieht der gegenständliche Bebauungsplan im Umweltbericht und in den Hinweisen auch vor. Es wurde eine Bodenfunktionsbewertung durchgeführt. Daraus resultierend werden die feuchten, anmoorigen Böden im Bereich des Bürgerweihergrabens erhalten. Der Verlust der kleinteiligen, anmoorigen Flächen um die namenlose Quelle wird ausgeglichen, wobei das Bodenmaterial teilweise sogar direkt auf die Ausgleichsflächen verlagert werden soll. Der generell schonende Umgang mit dem Boden ist in Nr. 13 der Hinweise vorgegeben. Durch Wiederverwendung und Wiedereinbau möglichst vor Ort soll die CO2-Freisetzung minimiert werden. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Fachstelle (Nr. 1 WWA Weiden, Vorsorgender Bodenschutz) und die Abwägungen dazu in dieser und der vorangegangenen Auslegung verwiesen.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Bund Naturschutz, 12.08.2020 / 21.01.2021

Abwägung:

- Aus der Baumhöhlenkartierung ergibt sich, dass nur 2 der 15 vorhandenen Höhlenbäume weichen müssen. Die übrigen 13 werden dauerhaft gesichert und stehen als potentielle Quartiere immer zur Verfügung. Für den Verlust der 2 Höhlenbäume wurden in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde kurz- und langfristige CEF-Maßnahmen als Ausgleich entwickelt. Außerdem werden auf freiwilliger Basis noch 2 weiter Höhlenbäume geschaffen, so dass letztlich sogar zusätzliche Höhlenbäume zur Verfügung stehen.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Pledoc, 24.07.20 / 15.12.20

Stellungnahme:

– Es sind nun doch Gasleitungen im Bereich der A/E-Fläche 1 und entlang der Autobahn vorhanden; die Leitungszonen sind bei der Planung freizuhalten.

Abwägung:

– Im Bebauungsplan und dem Plan zur A/E-Fläche 1 sind die Leitungszonen nun freigehalten (ist in den aktuellen Plänen bereits ersichtlich)

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

Bayerisches Landesamt für Umwelt, 09.12.2020

Stellungnahme:

- „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.“
- Verweis auf die Vorbehaltsfläche t44 bezüglich des vom LFU zu vertretenden Themas der Rohstoffgeologie
- Verweis auf die Stellungnahmen der Fachstellen bezüglich der Themen Naturschutz, Landschaftspflege, technischer Umweltschutz, Wasserwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz

Abwägung:

- Verweis auf die voranstehenden Abwägungen der Fachstellen

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Die Spartenträger
- **Bayernwerk Netz GmbH**
- **Tennet TSO**

bringen keine neue Stellungnahme vor.

Von Seiten der **Telekom Netz GmbH** und dem **Bergamt Nordbayern** gingen wieder keine Stellungnahme ein.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Folgende Fachstellen bringen keine erneute Stellungnahme vor

- **Autobahndirektion Nordbayern**
- **Deutsche Bahn AG**
- **Landratsamt Schwandorf (Team Wasserrecht und Tiefbauverwaltung)**
- **IHK Regensburg**
- **HWK Niederbayern Oberpfalz**
- **Bayer. Bauernverband**
- **ALE Tirschenreuth**
- **Kreisheimatpfleger**
- **Tierschutzverein Städtedreieck e. V. (bringt keine neuen Belange)**
- **Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach**
- **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**
- **Geschäftsstelle Städtedreieck**
- **Die Nachbarstädte Burglengenfeld, Nittenau, VG Wackersdorf, Schwandorf**

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Teil 2-

Beteiligung der Öffentlichkeit

- Zusammenfassung -

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

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

Einsprüche nach Stadtgebiet:	
Teublitz:	210
Maxhütte-Haidhof:	276
Burglengenfeld:	50
außerhalb Städtedreieck:	77
ohne Adresse/leer:	4
GESAMTZAHL:	**617**

Letztes Mal waren dies 1.133; davon 279 aus Teublitz, 587 aus Maxhütte-Haidhof.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

	Natur/Waldschutz im Allgemeinen
	Klimaschutz Allgemein
	Artenschutz
	Standort, Alternativen suchen, Leerstände nutzen (Beispiele: altes Eisenwerk, alte Tegelgrube, Hansa-Werk)
	Flächenverbrauch
	Gewerbeförderung/Gewerbeansiedlung/Gewerbesteuereinnahmen fraglich
	Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz/Zerstörung der Quelle/Wasserhaushalt/ Weihergebiet /Schadstoffe gelangen ins Grund
	Landschaftsbild/Heimat bewahren
	Interkommunale Lösung
	Schutz FFH-Gebiet "Schwarzer Berg"
	Anbindegebot
	keine Verbesserung der Arbeitsplatz- bzw. Pendlersituation/Keine neuen Arbeitsplätze notwendig
	Zusammenhängendes Waldgebiet
	Koalitionsvertrag Bay. Staatsregierung
	Lärmbelästigung (für dort beschäftigte Leute), Wald Lärmschutz, Lichtverschmutzung, Hitzeschutz
	Ausgleichsplanung nicht gleichwertig bzw. vergleichbar, Ausgleich nicht am Ursprungsort
	Corona
	Naherholungsgebiet zerstört
	Finanzierung über Schulden, hohe Erschließungskosten, Machbarkeit und Ausführung technische Erschließung
	Bessere Bürgerbeteiligung/mehr Transparenz/Verfahren Bauleitplanung wird kritisiert
	Fernverkehr durch Teublitz/erhöhtes Verkehrsaufkommen/keine Abbiegespur/Schienenanschluss
	Nachhaltigkeit für zukünftige Generationen
	Oberflächenwasserversickerung/Niederschlagswasserversickerung fraglich/nicht gelöst/Schichtwasser/Regenrückhaltebecken
	Fremdenverkehr/Tourismus schaffen
	Boden soll nicht verdichtet/versiegelt werden
	Windwurf/Hitzeschäden durch zu starke Sonneneinstrahlung

Die farbliche Kennzeichnung und Sortierung der Belange aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde aus der Abwägung vom 15.10.20 übernommen. Neu hinzugekommenen Belange oder ergänzte Aspekte wurden in der Beschlussvorlage rot geschrieben oder hinterlegt. Nur auf diese soll nun eingegangen werden.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	**Natur/Waldschutz im Allgemeinen, historischer/alter Wald**
Zusammenfassung	Bei dem vorliegenden Wald handelt es sich um einen geschützten historischen/alten Wald.
Abwägung	Ob ein historischer/alter Wald vorliegt, kann nicht zweifelsfrei festgestellt werden. Jedoch generiert allein diese Definition keinen besonderen Schutzstatus.
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis Stellungnahmen LBV und Bund Naturschutz

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	**Klimaschutz Allgemein, Kleinklima (Kaltluftproduzent für Siedlungen)**
Zusammenfassung	Der Wald ist wichtig als Kaltluftproduzent für die umliegenden Siedlungen und somit für das Kleinklima vor Ort wichtig.
Abwägung	Aufgrund seiner Lage inmitten eines größeren Waldgebietes sowie aufgrund der Vorbelastungen in den Randbereichen (Autobahn A 93 im Westen, Kreisstraßen im Norden und Osten) ist das ca. 21 ha große Planungsgebiet für keine Frisch- oder Kaltluftversorgung eines Ortsteils unmittelbar von Bedeutung. Nachhaltige Auswirkungen auf Luftaustauschbahnen können ausgeschlossen werden, zumal das Planungsgebiet geographisch auch niedriger als die nächsten Siedlungen liegt (vergleichbar einem Kaltluftkessel). Die im Umweltbericht auf Seite 35 angesprochenen ungünstigeren Kleinklimatischen Bedingungen beziehen sich auf das Plangebiet selber. Dies verdeutlichen die dann folgenden Ausführungen im Umweltbericht.
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, LBV und Bund Naturschutz

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	**Artenschutz, Kein ausreichender Schutz der besonders geschützten Arten (weitere Ausnahmegenehmigung erforderlich), Umsiedlung der Tiere gegen Natur**
Zusammenfassung	Die Stadt muss hinsichtlich des Artenschutzes in ein Ausnahmeverfahren für die geschützten Pflanzen und Tiere. Auch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen stellen keinen ausreichenden Ersatz für die in unserem geliebten Wald heimischen Tiere dar. Eine Umsiedelung derselben spricht gegen die Natur
Abwägung	Die Stadt muss bezüglich der vorhandenen Sumpf- und Moorwälder in ein sog. Ausnahmeverfahren, jedoch nicht bezüglich der geschützten Tierarten. Die Genehmigung dieser Ausnahme wurde bereits von den Fachstellen in Aussicht gestellt. Die untere Naturschutzbehörde stimmt den geplanten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu. Eine klassische Umsiedelung findet nur hinsichtlich der Waldameisen statt. Dies wird fachmännisch begleitet und hat gute Erfolgsaussichten. Ansonsten werden mögliche neue Lebensräume geschaffen. (z. B. Habitathöhlenbäume und Vogelnistkästen, Modellierung von Tümpeln und Mulden für Reptilien)
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis Stellungnahmen Untere Naturschutzbehörde, LBV, Bund Naturschutz

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	**Standortalternativen suchen, Leerstände nutzen (z. B. Hansa, altes Eisenwerk), alternative Standortvorschläge**
Zusammenfassung	Es wurden weitere Alternativvorschläge für einen anderen Standort für das Gewerbegebiet gemacht. Diese sind in der Anlage „Öffentlichkeitsbeteiligung“ in der Tabelle Nr. 10 aufgelistet.
Abwägung	Einige dieser Vorschläge waren sehr unkonkret. Für die deutlicher genannten Flächen erfolgte in dieser „Tabelle 10, Alternative Standortvorschläge“ jeweils eine kurze Erläuterung, warum diese Flächen nicht in Frage kommen. Der Stadtrat hat sich in einem vierjährigen Verfahren zum Flächennutzungsplan mit Fachstellen- und Bürgerbeteiligung damals einstimmig auf dieses beplante Grundstück festgelegt.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz/Zerstörung der Quelle/Wasserhaushalt/ Weihergebiet /Schadstoffe gelangen ins Grundwasser, Boden, Quelle, Graben/Hochwasserschutz, Nitratbelastung
Zusammenfassung	Das bayerische Landesamt für Umwelt hat in einer Übersichtskarte das Städtedreieck als stark belastetes Gebiet bezüglich der Nitratbelastung eingestuft. Die zulässigen Grenzwerte in Teublitz und Maxhütte-Haidhof für Nitrat werden nur durch gemeinsame Mischung von Trinkwasser aus den verschiedenen städtischen Brunnen erreicht. Durch die o. g. Gründe und einer sich dadurch ergebenden steigenden Nitratbelastung der Brunnen Verau ist die Einhaltung der vorgegebenen Grenzwerte der Trinkwasserverordnung möglicherweise nicht mehr erfüllbar. Aus diesen Gründen wird die Sorgfaltspflicht beim Thema Trinkwasser gegenüber den Bürgern nicht eingehalten.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	Trinkwasserschutz / Grundwasserschutz/Zerstörung der Quelle/Wasserhaushalt/ Weihergebiet /Schadstoffe gelangen ins Grundwasser, Boden, Quelle, Graben/Hochwasserschutz, Nitratbelastung
Abwägung	Das Teublitzer Trinkwasser wird nicht gemischt und hat eine hervorragende Qualität – ohne nennenswerte Nitratbelastung. Es wird durch einen über 350 m tiefen Brunnen gefördert und läuft nach Aussage der dazu vorliegenden Gutachten unter Deckschickten höchstwahrscheinlich aus dem Nürnberger Raum zu. Schädliche Einträge ins Grund- bzw. Trinkwasser durch Versickerung sind in Teublitz daher kaum vorhanden. Zudem stammen Nitrateinträge (Dünger) auch vor allem aus landwirtschaftlichen Gebieten – nicht aus Gewerbe-/Industriegebieten. Weiter wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Stadt Maxhütte-Haidhof unter Nr. 15 der Anlage 1 zum Beschluss vom 15.10.2020 verwiesen. Hier wird dargelegt, dass das Einzugsgebiet dieses Brunnens nicht vom geplanten Gewerbe- und Industriegebiet tangiert wird.
Stellungnahmen/Abwägung TÖB	Verweis auf Stellungnahmen Wasserwirtschaftsamt, LBV, Bund Naturschutz und dem Landesfischereiverband

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	**Anbindegebot, Splittersiedlung**
Zusammenfassung	Hier liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da durch die Realisierung des Gewerbegebietes im Außenbereich die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.
Abwägung	Der § 35 BauGB (Außenbereich) ist bei Bauleitplanverfahren nicht anzuwenden. Diese Rechtsnorm regelt Vorgaben für privilegierte Einzelvorhaben im Außenbereich (ohne Bebauungsplan). Das Plangebiet ist nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche festgesetzt. Die juristische Kurzdefinition einer Splittersiedlung lautet: „Splittersiedlung ist jede Wohnbebauung im Außenbereich“. Dies trifft bei dieser Bauleitplanung in keinster Weise zu.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	Koalitionsvertrag Bay. Staatsregierung, Aussagen Ministerpräsident Markus Söder zur Sicherung der Wasserversorgung
Zusammenfassung	Des Weiteren wird auf den MZ-Bericht vom 05.Januar 2021 von Ministerpräsident Herrn Dr. Söder (CSU) hingewiesen, der eigens eine Wasserstrategie entwickeln will, um die Trinkwasserversorgung, die für die Zukunft gefährdet ist, (auch lt. H. Dr. Söder) sicher zu stellen. Daher ist es in der heutigen Zeit nicht notwendig, ein solches Wasserreservoir zu vernichten.
Abwägung	Weder die Trinkwasserversorgung der Stadt Teublitz, noch die der Stadt Maxhütte-Haidhof wird durch die Ausweisung des Gebietes beeinträchtigt oder gefährdet. Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Stadt Maxhütte-Haidhof unter Nr. 15 der Anlage 1 zum Beschluss vom 15.10.2020 verwiesen. Ein Wasserreservoir ist in diesem Gebiet nicht vorhanden. Die Quelle hat keine Trinkwasserqualität und auch sonst speichert der Waldboden kein Trinkwasser.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	**Lärmbelästigung (für dort beschäftigte Leute), Wald Lärmschutz, Lichtverschmutzung, Hitzeschutz, Luftverschmutzung**
Zusammenfassung	„Ich will kein Gewerbegebiet in meiner unmittelbaren Umgebung, Geräuschbelästigung, Luftverschmutzung!!! Wald geht als Luftfilter verloren.
Abwägung	Es wurde für dieses Gewerbe- und Industriegebiet ein umfangreiches Immissionsschutzgutachten erstellt. Damit erfolgten zahlreiche immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (s. Satzung, Nr. 15.6) Es wurde sowohl eine Emmissionskontingentierung sowie eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Für eine Baugenehmigung/-freistellung ist zwingend ein Schallschutzgutachten zur Prüfung vorzulegen.
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis auf Stellungnahme Untere Immissonsschutzbehörde

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	**Ausgleichsplanung nicht gleichwertig bzw. vergleichbar, Grünordnungsplan nicht ausreichend**
Zusammenfassung	Der Grünordnungsplan sieht eine Bepflanzung der einzelnen Grundstücke vor. Allerdings sind (soweit ersichtlich) keine Sanktionen bei Nichteinlösung der grünordnerischen Maßnahmen auf privatem Grund festgeschrieben.
Abwägung	Eine Regelung von Sanktionen ist in einem Bebauungsplan aufgrund der Vorgaben des § 9 Baugesetzbuch nicht möglich. Eine Sanktion bei Nichterfüllung erfolgt im Rahmen des Bauordnungsrechts (Bay. Bauordnung). Die Baugenehmigung und Bauaufsicht obliegt dem Landratsamt Schwandorf.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	**Corona, weniger Pendler aufgrund Home-Office, Naturzerstörung verschuldet Corona**
Zusammenfassung	Aufgrund der zunehmenden Zahl von Home-Office-Arbeitsplätzen verringert sich der Platzbedarf von vielen Firmen und das Arbeiten von zuhause reduziert auch die Pendlerzahlen. Naturzerstörung verschuldet Corona. Es sollen eher bereits bestehende Betriebe gefördert werden, anstatt die Steuergelder für teure Erschließungsmaßnahmen zu verwenden.
Abwägung	Auch für Heimarbeitsplätze ist die Nähe zur Arbeitsstätte vorteilhaft (flexibleres Arbeiten, Unterlagen holen….) Aktuell arbeiten ca. 25 % der Arbeitnehmer vollständig im Home-Office und weitere 20 % teilweise. Dieses hohe Maß wird sicherlich nach dem Lockdown nicht auf Dauer so bleiben. Auch ersetzt ein Home-Office Arbeitsplatz oftmals nicht den Schreibtisch am Arbeitsplatz. Da ein Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen wird, werden hier auch viele handwerkliche Arbeitsplätze entstehen, die nicht home-office-fähig sind. Über die Ursachen der Corona-Pandemie lässt sich nur spekulieren; dies ist nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Stadt Teublitz ist bemüht, auch die ortsansässigen Gewerbetreibenden, welche unter dem Corona-Lockdown leiden, zu unterstützen. Es gab dazu bereits mehrere Maßnahmen. Eine generelle Coronaförderung für betroffene Firmen kommt der Gemeinde allerdings nicht zu. Hierzu sind Gelder des Bundes bzw. des Freistaates Bayern notwendig.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	**Finanzierung über Schulden, hohe Erschließungskosten, Machbarkeit und Ausführung technische Erschließung, steigende Kosten für Bürger (Wasser, Steuern)**
Zusammenfassung	Aufgrund der hohen Kosten steigen für die Bürger die Steuern und Wassergebühren.
Abwägung	Die Wassergebühren werden anhand des eigenen Verbrauchs und der Kosten für die Wasserversorgungseinrichtung (Unterhalt und Ausbau) berechnet. Den entstehenden Ausbaukosten müssen die steigende Wasserabnahme und die größere Anzahl der Abnehmer gegenübergestellt werden, so dass nicht von vorne herein von einer Steigerung ausgegangen werden kann. Grund- und Gewerbesteuer werden vom Stadtrat festgesetzt. Diese hängen nicht mit den entstehenden Erschließungskosten zusammen, die die Stadt auf die sich ansiedelnden Eigentümer umlegen kann. Auch hier sollten jedoch die künftig erhöhten Steuereinnahmen durch zusätzliche Gewerbetreibende gesehen werden.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	**Bessere Bürgerbeteiligung/mehr Transparenz/Verfahren Bauleitplanung wird kritisiert, Corona-Schutzmaßnahmen im Verfahren hinderlich, falsche Informationspolitik**
Zusammenfassung:	Das Verfahren, insbesondere die erneute Auslegung fällt in eine Zeit massiver Einschränkungen und Kontaktbeschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie, somit ist die Beteiligungsmöglichkeit insbesondere von Menschen, die keinen Zugang zu digitalen Medien haben und Risikogruppen erheblich eingeschränkt. Versammlungen und persönlicher Austausch können nur sehr eingeschränkt stattfinden. Die Nachrichtenlage wird durch Corona-Pandemie bestimmt, wodurch das Verfahren in der öffentlichen Wahrnehmung in den Hintergrund gerät. Zudem ist die Informationspolitik der Stadt Teublitz nicht korrekt (Beispiele: einzelne Aussagen von Stadträten/Stadtratsfraktionen, fehlende Aussagen über Gefahren und Risiken, Falschinformationen in der Bürgerinfo).

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	**Bessere Bürgerbeteiligung/mehr Transparenz/Verfahren Bauleitplanung wird kritisiert, Corona-Schutzmaßnahmen im Verfahren hinderlich, falsche Informationspolitik**
Abwägung:	Sämtliche Planunterlagen und Informationen waren sowohl auf der Homepage als auch im Rathaus nach Terminabsprache unter Einhaltung von Coronasicherheitsmaßnahmen für jedermann – auch während der Lockdownzeit - einsehbar. Die Planungen wurden auch telefonisch erörtert. Viele Interessierte haben dieses Angebot auch genutzt. Das Verfahren war sowohl in den lokalen Printmedien als auch auf Facebook und entsprechenden Seiten der Naturschutzverbände sowie der Bürgerinitiative „Schützt Wald und Wasser“ sehr präsent. Das Verfahren wurde insbesondere im Hinblick auf das neu erlassene Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) absolut konform durchgeführt und sogar durch Fristverlängerung noch ausgeweitet. Die Aussagen von Stadträten und Stadtratsfraktionen stellen keine offiziellen städtischen Aussagen dar und spiegeln in der Natur der Sache ein Meinungsbild wieder. Die Stadt Teublitz hat sehr wohl durch zahlreiche Gutachten und im Rahmen des Umweltberichtes mögliche Gefahren und Risiken, die aus dem Gewerbe- und Industriegebiet entstehen könnten, aufgezeigt und diese bewertet. Die Bürgerinformationen stellten eine kurze Zusammenfassung des zum jeweiligen Zeitpunkt gegebenen Wissensstandes der laufenden Bauleitplanung dar.
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis auf die Stellungnahmen LBV, Bund Naturschutz

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	Fernverkehr durch Teublitz/erhöhtes Verkehrsaufkommen/keine Abbiegespur/Schienenanschluss/Gefährliche Ausfahrt zur SAD 8
Zusammenfassung:	Die Ausfahrt von der Erschließungsstraße auf die Kreisstraße SAD 8 ist gefährlich.
Abwägung:	Für die Ausfahrt sind entsprechende Sichtdreiecke vorgesehen. Die dortige Bepflanzung wird zurückgenommen und durch einzelne Hochstammbäume mit einer Baumkrone ab 2,80 m ersetzt. Die bauliche Gestaltung der Einmündung erfolgt nach gültigem Regelwerk für den Straßenbau und ist mit der Tiefbauabteilung des Landkreises Schwandorf abgestimmt.
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis auf die Stellungnahmen Landratsamt Tiefbau, Stadt Maxhütte-Haidhof

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belang	Boden soll nicht verdichtet/versiegelt werden. Gefahr für Häuser durch Bodenveränderungen, Boden nicht zur Bebauung geeignet
Zusammenfassung:	Das Gutachten verdeutlicht, dass das untersuchte Gelände nicht für ein Gewerbegebiet geeignet ist. Durch die vielerlei notwendigen Bodenbearbeitungen muss davon ausgegangen werden, dass es zu Beeinträchtigungen der benachbarten Weiherbereiche kommen wird. Zudem wird angemerkt, dass der Boden zu feucht ist und durch Untergrundveränderungen eine Gefahr für die Häuser in Katzheim besteht.
Abwägung:	Die Bodenverhältnisse sind zwar nicht optimal, aber eine Bebauung ist durchaus möglich, wenn einige Vorgaben eingehalten bzw. technisch gelöst werden. Die Bodenverhältnisse im Stadtgebiet Teublitz sind aufgrund der umfangreichen Tonvorkommen und des oft sehr hohen Grundwasserstandes fast überall nicht ohne Einschränkungen bzw. Vorgaben zur Bebauung geeignet. Eine Beeinträchtigung der Weiherbereiche wegen der Untergrundveränderungen wird auf Grund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen. Das Selbe gilt für jegliche Wohnhäuser in benachbarten Ortschaften, da diese mit einem Mindestabstand von über 520 m dafür zu weit entfernt sind.
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis auf Stellungnahmen Nr. Wasserwirtschaftsamt, Untere Naturschutzbehörde, LBV, Bund Naturschutz

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belange:	**Windwurf/Hitzeschäden durch zu starke Sonneneinstrahlung/Hochwasserschutzfunktion des Waldes**
Zusammenfassung:	Der Wald erfüllt eine wichtige Hochwasserschutzfunktion.
Abwägung:	Bezüglich des abfließenden Oberflächenwassers bietet dieser Wald keine Hochwasserschutzfunktion für vorhandene Wohnbebauungen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird bezüglich des Niederschlagswassers eine ausreichende Rückhaltungsmöglichkeit vorgesehen, so dass die Weiher, welche teilweise vom Bürgerweihergraben bzw. dem namenlosen Graben gespeist werden- keine Veränderung zur jetzigen Ist-Situation erfahren.
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis auf Stellungnahmen Wasserwirtschaftsamt, Bund Naturschutz und Landesfischereiverband

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Belange:	Vorgaben aus dem hydrogeologischen Gutachten, Baugrundgutachten und den weiteren Gutachten sind einzuhalten bzw. noch nicht abschätzbar
Zusammenfassung:	Die Bestimmung der Abflussmenge unterhalb des geplanten Gewerbegebiets ist über mind. 1 Jahr notwendig. Diese Daten liegen noch nicht vor. Zudem ist eine Entwässerungsplanung zu erstellen, welche auch als Beweissicherung für die unterliegenden Weiher dient. Die Vorgaben aus dem hydrogeologischen Gutachten, Bodengutachten und weiteren Gutachten sind einzuhalten.
Abwägung:	Die Stadt hat bereits die Untersuchung der Abflussmenge des Bürgerweihergrabens und des namenlosen Grabens unterhalb des geplanten Gebietes beauftragt. Die Messungen dienen der künftigen Erschließungsplanung. Die Vorgaben aus der hydrogeologischen Beurteilung sind für die künftige Detailplanung und das noch folgende Wasserrechtsverfahren zwingend einzuhalten. Dasselbe gilt für alle weiteren gutachtlich ermittelten Vorgaben. Diese sind Bestandteil des Bebauungsplanes, der in seiner Rechtskraft eine gültige Satzung der Gemeinde und somit für alle (Bauherren, Erschließungsträger, Stadt usw.) bindend ist.
Stellungnahmen/ Abwägung TÖB	Verweis auf Stellungnahmen Wasserwirtschaftsamt, LBV, Bund Naturschutz, Teichwirtschaftspächter und Landesfischereiverband

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Themenbereiche ohne weitere Belange:

Belang	**Flächenverbrauch**
Belang	**Gewerbeförderung, Gewerbeansiedlung/ Gewerbesteuereinnahmen fraglich**
Belang	**Landschaftsbild, Heimat bewahren**
Belang	**Interkommunale Lösung**
Belang	**Schutz FFH-/Naturschutzgebiet „Schwarzer Berg“**
Belang	**Keine Verbesserung der Arbeitsplatz- bzw. Pendlersituation/Keine neue Arbeitsplätze notwendig**
Belang	**Zusammenhängendes Waldgebiet**
Belang	**Naherholungsgebiet zerstört**
Belang	Nachhaltigkeit für künftige Generationen
Belang	**Umgang mit Niederschlags-/Schichtenwasser nicht dargestellt**
	Fremdenverkehr/Tourismus schaffen

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Öffentlichkeitsbeteiligung / pers. Betroffene Einwandführer

- Teichwirtschaftspächter
- Bürger aus Maxhütte-Haidhof mit von ihm einzeln vorgebrachten Belangen
- Landesfischereiverband

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

1. Teichbewirtschafter (Pächter), Niederschrift vom 07.01., Schreiben vom 22.01.2021

Stellungnahme:

- Die Fischteiche erhalten zum größten Teil Wasser von der „namenlosen Quelle/dem namenlosen Graben“. Wie und mit welchen Maßnahmen soll gewährleistet sein, dass die Wasserzufuhr in Zukunft funktioniert und nicht der Graben und die Fischweiher bei starkem Niederschlag überflutet oder bei länger ausfallendem Niederschlag dem Austrocknen ausgeliefert sind?
- Der Pächter zweifelt an, dass die Qualität des Wasserzuflusses gleich bleibt und nicht durch das Gewerbegebiet beeinträchtigt wird
- Ein Jahr lang die Wassermenge zu beobachten ist viel zu kurz. Es wären wohl eher 5 Jahre sinnvoll. Früher kam viel mehr Wasser.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

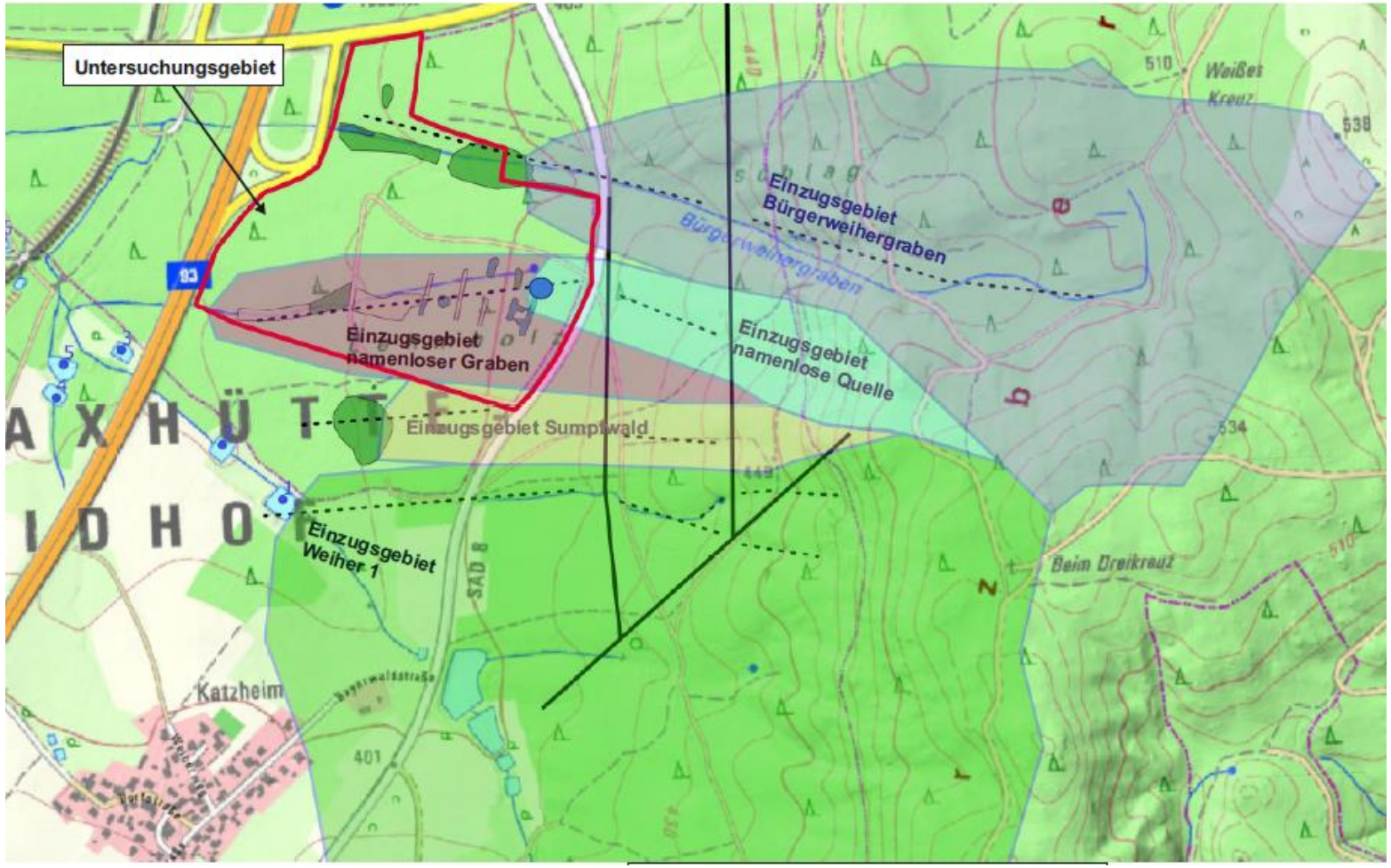
1. Teichbewirtschafter (Pächter), Niederschrift vom , Schreiben vom

Abwägung:
In der hydrogeologischen Beurteilung werden die Zuflussverhältnisse zu den Weihern im Text und mit Karten beschrieben:

Wie sich aus der Karte ergibt, werden die Weiher aus 5 verschiedenen Gräben gespeist, von denen mit dem „namenlosen Graben“ lediglich einer verändert wird.
Im Text ist nachzulesen, dass die Weiher 6,7,8 vermutlich auch über das Einzugsgebiet des namenlosen Grabens gespeist werden. Der Weiher 9 (Krometzwinkelteich) wird über die Weiher 1-8 und den Bürgerweihergraben gespeist.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

1. Teichbewirtschafter (Pächter), Niederschrift vom , Schreiben vom

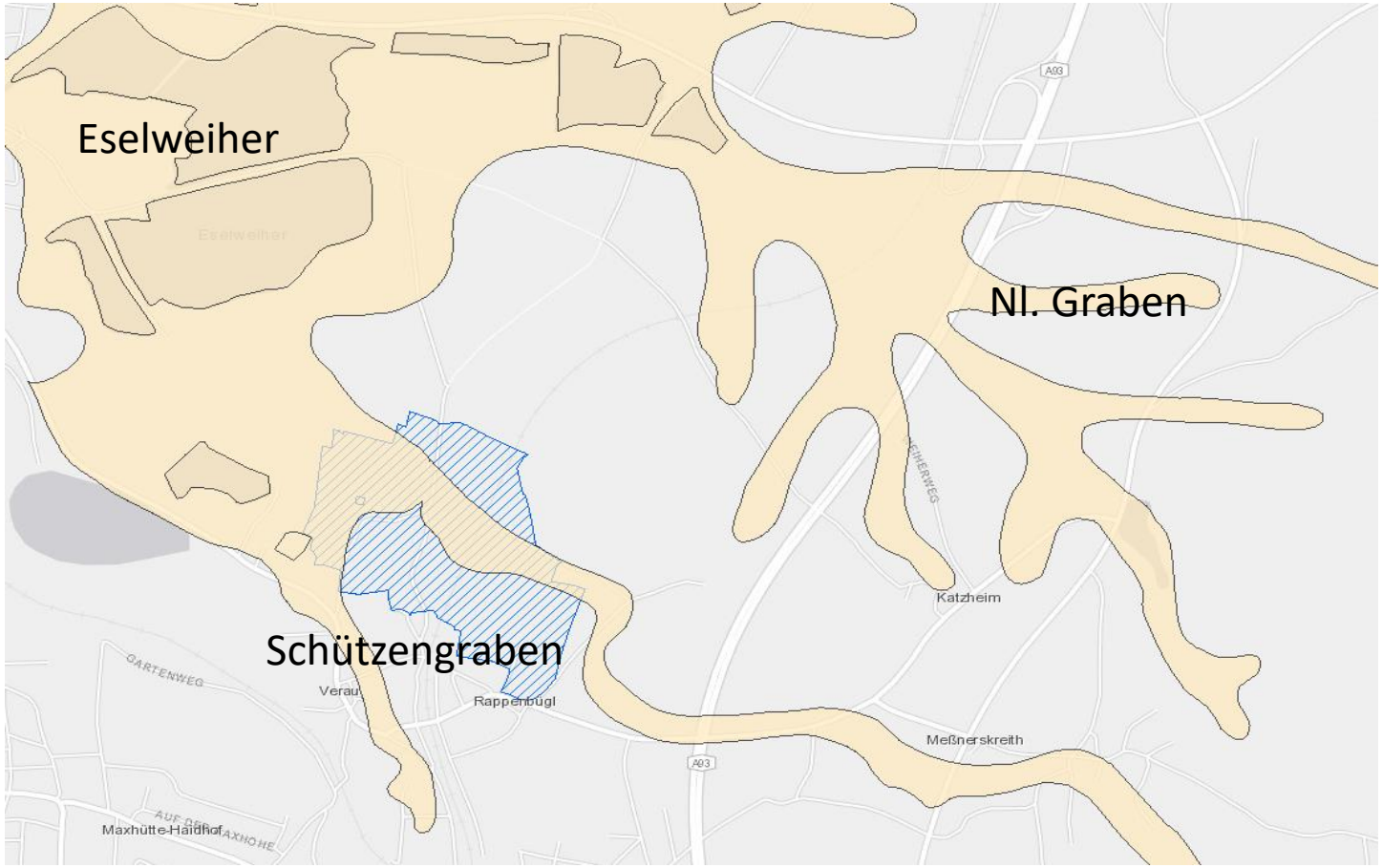


Abwägung:

Durch das Plangebiet wird nur das Einzugsgebiet des namenlosen Grabens verändert. Alle übrigen Einzugsgebiete bleiben erhalten. Somit bleibt auch der natürliche Wasserzufluss aus diesen Gräben erhalten.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

1. Teichbewirtschafter (Pächter), Niederschrift vom , Schreiben vom



Abwägung:
Die Eselweiher liegen in der Gewässerfolge unterhalb der Krometzwinkelteiche und erhalten ihr Wasser wiederum teilweise über die Krometzwinkelteiche, aber auch über die Senke Pfaltermühle (Schützengraben). Der Anteil des Wassers aus dem namenlosen Graben ist also ein sehr geringer Teil in Bezug auf die gesamte Wasserzuführung der Eselweiher.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

1. Teichbewirtschafter (Pächter), Niederschrift vom 07.01.2021, Schreiben vom 22.01.2021

Abwägung:

- Die Regelung des Niederschlagsabflusses bzw. dessen Speicherung auf „natürliche Weise“ kann durch eine geordnete Erschließungsplanung und bautechnische Maßnahmen für den namenlosen Graben und das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ähnlich nachempfunden werden (z. B. durch Rückhalte- bzw. Sickerbecken).

- Die Erschließungsplanung und die Einleitung des Niederschlagswassers wieder in ein Gewässer oder in das Grundwasser wird im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens von der Fachstelle, dem Wasserwirtschaftsamt Weiden, geprüft. Für die Bemessung von Rückhalteanlagen existiert ein technisches Regelwerk, an das sich die Stadt Teublitz selbstverständlich hält. Im Gegensatz zu der dortigen Bemessungsgrundlage eines 2-jährigen Niederschlagsereignisses hat die Stadt bei den letzten Baugebieten von sich aus ein 5-jähriges Regenereignis zur Bemessung ansetzen lassen. Dies wird auch im Falle des Gewerbegebietes erfolgen. Schäden sind daher nicht zu erwarten.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

1. Teichbewirtschafter (Pächter), Niederschrift vom 07.01.2021, Schreiben vom 22.01.2021

Abwägung:

- „Unwetterereignisse“ sind bei einer geprüften Erschließungsplanung und einem genehmigten Wasserrechtsverfahren allerdings nicht das Verschulden der Stadt, sondern „höhere Gewalt

- Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in einen Vorfluter sind umfangreiche technische Richtlinien zur vorherigen Reinigung vorhanden, die die Stadt Teublitz beachten wird. Es ist nicht geplant, das anfallende Niederschlagswasser direkt und unbehandelt in die Gräben oder den Boden einzuleiten (Rückhalteeinrichtungen und Reinigungsstufen). An der Wasserqualität wird sich deshalb nichts ändern, dies ist auch als Vorgabe in einer wasserrechtlichen Genehmigung zu erwarten.
- Die Dauer der Abflussmessung von 1 Jahr wurde vom Wasserwirtschaftsamt anerkannt. Dem Gutachter und auch den Fachstellen sind die Niederschlagsmengen der letzten Jahre ebenfalls bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die bei der örtlichen Messung gewonnenen Rohdaten nicht ungefiltert als Bemessungsgrundlage dienen werden.
- Egal ob über den Wald(boden) als natürlichem Puffer oder über technische Anlagen: es kann immer nur so viel Wasser weitergegeben werden, wie auch tatsächlich Niederschlag fällt.

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

2. Bürger aus Maxhütte-Haidhof mit von ihm einzeln vorgebrachten Belangen, Schreiben/Niederschrift vom 13.01.2021

Stellungnahme:

- Über die in der allgemeinen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits behandelten Belange hinaus wurden noch folgende Punkte vorgebracht (die allerdings bei den Fachstellen schon thematisiert wurden):
- Ausgleichsfläche 1 liegt im Bereich der Trassen A, C, U8 der geplanten Umfahrungsstraße Städtedreieck
- Ausgleichsflächen 8, 9 und 10 Schwarzer Berg bedürfen (nach meiner Einschätzung) keiner „Wiederaufforstung, Entwicklung und Pflege“: Die Flächen können der natürlichen Waldverjüngung überlassen werden.
- Teublitz verfügt über Gewerbeflächen im Gebiet „Teublitz Süd-Ost“. Es stehen demnach Flächen zur Verfügung
- Die Stadt Teublitz sollte auf Naturschutz und Tourismus setzen und zum finanziellen Ausgleich eine Förderung durch den Freistaat (Kommunalausgleich) beantragen.

Abwägung:

- Verweis auf die vorangegangen Abwägung der Fachstellen/TÖB, sowie Abwägung am 15.10.20

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

3. Landesfischereiverband, 23.01.2021

Stellungnahme:

- Der Landesfischereiverband Bayern e. V. wurde als Träger öffentlicher Belange an diesem Verfahren nicht beteiligt.
- Es werden viele der bereits mehrfach im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung genannten Belange wiederholt (Alternativer Standort, Beeinträchtigung Grundwasser-/Trinkwasserbildung, Niederschlagswasserbeseitigung, Bodenverhältnisse usw.)
- Belange des Teichwirtschaftspächters werden wiederholt
- Fehlende Löschwasserrückhaltung
- Vermuteter Mischwasserabschlag in die Naab
- Sind Industriebetriebe mit vorzuklärenden Abwässern vorgesehen?

- **Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**

3. Landesfischereiverband, 23.01.2021

Abwägung:

- Der Landesfischereiverband ist eine anerkannte Naturschutzvereinigung, die grundsätzlich ein Mitwirkungsrecht gem. § 63 BNatschG hätte, aber Bebauungsplanaufstellungsverfahren sind davon nicht erfasst.
- Hinweis auf bereits erfolgte Abwägungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Beschluss vom 15.10.2020 bzw. zu den vorgenannten Ausführungen zu diesen Beschluss
- Verweis auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Teichwirtschaftspächters
- Planung zur Löschwasserbereitstellung auf Ebene der Erschließungsplanung bzw. im Bauordnungsrechtsverfahren (= bei den Bauanträgen)
- Kein Mischwasserabschlag in die Naab; Schmutzwasser wird vollständig in Kanalisation übergeben
- Die Art der kommenden Industriebetriebe steht noch nicht fest. Sollten diese Abwässer produzieren, die eine Vorklärung benötigen, bevor sie der städtische Entwässerungseinrichtung zugeführt werden, so ist diese vom Bauherren selber auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und durchzuführen.

Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

Den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie den Anmerkungen der Verwaltung kann nach Maßgabe der Beschlussvorschläge gefolgt werden.

Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eine über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ in der Fassung vom 18.02.2021 nicht veranlasst.

Der Bebauungsplane „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ in der Fassung vom 18.02.2021 wird als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung ist aufgrund dessen, dass der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 22.07.2020 entwickelt wurde, nicht erforderlich.