

Auszug aus der Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

am Donnerstag, 24.07.2025 um 18:00 Uhr

Der TOP war öffentlich.

Beschluss-Nr. 43

Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit Integration des neu fortgeschriebenen Landschaftsplans der Stadt Teublitz

- Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Fachstellen (Auslegung)
- Fassung des Feststellungsbeschlusses

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Teublitz beschloss in seiner Sitzung am 07.04.2022 mit Beschluss Nr. 41, dass für den Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz aufgrund des Urteils vom 05.10.2021 des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll. Gleichzeitig wurde auch die Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz beschlossen.

In der Sondersitzung am 29.01.2025 befasste sich der Stadtrat nun ausgiebig mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Landschaftsplan. Dabei wurden auch die Ergebnisse aus weiteren Gutachten von den jeweiligen fachkundigen Erstellern zusammenfassend dargelegt bzw. erläutert. Der Stadtrat beschloss, dass der Landschaftsplanentwurf sowie der Flächennutzungsplan (Fläche G-e gegenüber Läpple) entsprechend der Abwägung nun überarbeitet werden soll.

In seiner Sitzung am 20.03.2025 billigte der Stadtrat die Planunterlagen zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 19.02.2025 zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und Anhörung der Fachstellen. Diese fand nun in der Zeit vom 25.04.2025 – 26.05.2025 (teilweise Fristverlängerung bis 16.06.2025) statt.

Hierzu gingen 31 Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen ein. 3 Stellungnahmen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt.

Die Stellungnahmen und deren entsprechende Abwägung dazu stellt sich wie folgt dar:

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit - Ergänzendes Verfahren zum Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

1 Bundeswehr, Schreiben vom 05.05.2025

Stellungnahme

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis:

Das Gemeindegebiet wird von einer Jet-Tiefflugstrecke der Bundeswehr gequert und liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (Anflugsektor) des Flugplatzes Hohenfels.

Für zukünftige geplante Bauvorhaben / Luftfahrthindernisse, die eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist eine Einzelfallprüfung im jeweiligen Genehmigungsverfahren nötig (z. Masten, Windräder etc.).

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

2 Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 13.05.2025

Stellungnahme

Unsere Stellungnahme 202400696 vom 04.04.2024 gilt weiterhin.

Abwägung

Auf die Abwägung zu Ihrer Stellungnahme 04.04.2024 im Beschluss vom 29.01.2024 (Nr. 13) wird verwiesen.

Es wurden keinerlei Bedenken und Anregungen vorgebracht. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

3 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 14.05.2025

Stellungnahme

Mit vorangegangenen bereits erfolgten Beteiligungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans haben wir Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren abgegeben. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Seither ergaben sich unserseits keine neuen Erkenntnisse. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Abwägung

Kenntnisnahme. Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird im weiteren Verfahren weiter beteiligt.

4 Bund Naturschutz, Schreiben vom 15.05.2025

Stellungnahme

1. Missachtung des VGH-Urteils vom 11. Oktober 2021 (Az. 15 N 21.1470)
Trotz der gerichtlichen Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans für das Gewerbegebiet an der A93 wurde dieses erneut in den aktuellen Planungen

berücksichtigt. Die Vorgaben des VGH, insbesondere zur Einhaltung des Anbindegebots und zur Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutz, wurden inhaltlich nicht beachtet.

Abwägung

Das Urteil ging weder abschließend auf die Einhaltung des Anbindegebots noch auf die ausreichende Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutz ein.

Es wurde lediglich im Nachgang noch auf einzelne eventuelle Mängel bzw. mögliche unzureichende Prüfungen, Begründung und Erläuterungen hingewiesen. Soweit dies auf Ebene des Flächennutzungsplans schon möglich war, wurden die genannten textlichen Ausführungen (z. B. zum Landschaftsbild oder zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet) bereits ergänzt. Manche Hinweise können erst auf Ebene des Bebauungsplanes (wie z. B. die Nichtzulässigkeit des Einzelhandels oder die Darstellung von größeren Parzellen) planerisch berücksichtigt werden.

2. Unzureichende Alternativenprüfung gemäß§ 2 Abs. 4 BauGB und UPG
Es erfolgte keine nachvollziehbare Prüfung alternativer Standorte, insbesondere im Rahmen interkommunaler Kooperation mit benachbarten Gemeinden wie Maxhütte-Haidhof oder Burglengenfeld.

Abwägung

Im Rahmen des Aufstellungs- bzw. Ergänzungsverfahrens des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan hat die Stadt Teublitz erneut ein Standort- und Bedarfsgutachten erstellen lassen. Dabei wurden auch die beiden Nachbarstädte Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld mit einbezogen. Ausweislich des Gutachtens ergeben sich keine alternativen Standorte für ein Industriegebiet.

In diesem neu erstellten Standort- und Bedarfsgutachten wurde unter anderen jetzt auch der oft genannte alternative Standort der Fläche G-e (gegenüber Läpple) in die Prüfung mit einbezogen. Auch die Nachbarstädte Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld wurden dabei mit befragt.

3. Verstoß gegen das Anbindegebot und das LEP Bayern
Das geplante Gewerbegebiet liegt isoliert im Klimaschutzwald ohne Verbindung zur bestehenden Siedlungsstruktur. Dies steht im klaren Widerspruch zum Anbindegebot im Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Abwägung

Zudem wurde bereits im Beschluss vom 29.01.2025 auf die Belange Anbindegebot, Urteil VGH - Gericht lehnt Gewerbegebiet ab, Natur-/Waldschutz im Allgemeinen und Landschaftsbild sowie Naturschutzgebiet eingegangen.

Des Weiteren wird bezüglich der Einhaltung des Anbindegebots auf die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz (Nr. 30) verwiesen.

4. Gefährdung ökologisch wertvoller Flächen
Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in einem artenreichen Wald mit Feuchtbiotopen und Quellbereichen. Der Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz, Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und FFH-Richtlinie wird nicht gewahrt.

Abwägung

Zudem wurde bereits im Beschluss vom 29.01.2025 auf die Belange Anbindegebot, Urteil VGH - Gericht lehnt Gewerbegebiet ab, Natur-/Waldschutz im Allgemeinen und Landschaftsbild sowie Naturschutzgebiet eingegangen.

5. Unzureichende Berücksichtigung von Öffentlichkeitsstellungnahmen

Die vielfach eingebrachten Hinweise durch Naturschutzverbände und engagierte Bürger/innen wurden nicht erkennbar in die Abwägung einbezogen, was einen Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB und die Aarhus-Konvention darstellt.

Abwägung

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (142 gesamt) wurden vollständig und ungekürzt in einer Tabelle sowohl nach dem Wohnort des Absenders und auch nach der Art der Stellungnahme (Formular/eigener Text) sortiert.

Jeder Hinweis wurde – auch wenn er mehrfach gleich genannt wurde – dokumentiert und nach Belangen/Themen sortiert bzw. farblich eingefärbt. Die Abwägung dieser 28 Belange fand ausführlich im Stadtratsbeschluss vom 29.01.2025 statt. Zudem wurde während dieser Sitzung in einer umfangreichen Präsentation die hervorgebrachten Belange öffentlich dargelegt und die Abwägungsvorschläge bzw. die Behandlung der Stellungnahmen vorgetragen. Viele der hervorgebrachten Bedenken, wie z. B. zur Klimabeeinträchtigung, zur Verkehrssituation oder auch die Zweifel an einem Bedarf oder eine erneute Standortalternativenprüfung wurde von Seiten der Stadt Teublitz durch die Beauftragung weiterer Gutachten nochmals genauer untersucht. Ein Abwägungsdefizit lag demnach nicht vor. Kein Belang blieb unberücksichtigt.

6. Nichtbeachtung des Flächenspargebots und Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Die Planung steht im Widerspruch zum bayerischen Ziel, die tägliche Flächenneuinanspruchnahme auf unter 5 ha zu begrenzen, sowie zu den Zielen der EU-Biodiversitätsstrategie 2030.

Abwägung

Hinsichtlich der Belange „Nichtbeachtung des Flächenspargebots und Klimaschutzes“ wird auf die bereits erfolgte Abwägung vom 29.01.2025 verwiesen. Näheres hierzu unter:

Klimaschutz/Allgemein und Flächenverbrauch

Stellungnahme

Forderung: Wir fordern die Stadt Teublitz auf, den Landschaftsplan und den Flächennutzungsplan grundlegend zu überarbeiten, das geplante Gewerbegebiet an der A93 zu streichen und eine echte Alternativenprüfung unter umfassender ökologischer und rechtlicher Bewertung durchzuführen.

Abwägung

Es erfolgte erneut eine Alternativenprüfung und auch eine umfassende ökologische Bewertung. Insbesondere im Rahmen des Standort- und Bedarfsgutachtens von Norbert Lingen (Markt- und Standort Beratungsgesellschaft-mbH) als auch in der Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (ab S.105-107, 117/118, 209-214, 297-301) wurde die Fläche des GE/GI an der Autobahnanschlussstelle der A93 (= Fläche GE) ausführlich bewertet, alle Schutzgüter geprüft und das allgemeine öffentliche Interesse bzw. die Wichtigkeit dieser Fläche ausführlich dargelegt sowie das Fehlen einer geeigneten Alternativfläche dargelegt.

5 Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 19.05.2025

Stellungnahme

Mit E-Mail vom 22.04.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

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 wird der Geotopschutz berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan - FNP) der Stadt Teublitz befindet sich das im GEOTOPKATASTER BAYERN erfasste Geotop Nr. 376G015. Ein aktueller Katasterauszug ist beigefügt. Das Geotop wurde bereits im FNP berücksichtigt (Landschaftsplan, Abschnitt E.2.2.1 Geologie), was seitens des Geotopschutzes ausdrücklich begrüßt wird. Einwände gegen die Änderung des FNP der Stadt Teublitz werden daher nicht erhoben. Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Köstner (Tel. 09281 1800-4674, Referat 101).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Abwägung

Kenntnisnahme

Diese genannten Fachstellen wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt. Deren Stellungnahmen sind ebenfalls Bestandteil dieses Abwägungsbeschlusses.

6. Ørsted Onshore Deutschland GmbH, Schreiben vom 20.01.2025

Stellungnahme

Gerne möchten wir die Gelegenheit nutzen, Ihnen im Vorfeld der städtischen Sondersitzung zum Thema Landschaftsplanung am 29. Januar 2025 einige Ausführungen über eine mögliche Erweiterung der Potenzialflächen für die Erzeugung von erneuerbarer Energie zukommen zu lassen. Dieser Antrag steht in Zusammenhang mit den durch unser Unternehmen konzipierten Planungen für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage nordwestlich von Münchshofen. Wir stehen hierzu seit April 2024 in einem sehr konstruktiven Austausch mit dem städtischen Bauamt, wofür wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

Hinweis

Diese Stellungnahme wurde im Nachgang zur frühzeitigen Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung – wenige Tage vor der Sondersitzung zur Abwägung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen noch vorgelegt.

Stellungnahme

Als in Regensburg ansässiges Energieerzeugungsunternehmen (ehemals Ostwind, heute

Ørsted) blicken wir auf mehr als 30 Jahren Erfahrung in der Erzeugung von nachhaltiger Energie durch Windkraft und Solar zurück. Dabei ist der frühzeitige und stetige Austausch mit den jeweiligen Standortkommunen und Ihren Anwohnerinnen und Anwohnern eines unserer Kernanliegen.

Uns ist bewusst, dass die Errichtung eines neuen Solarparks stets mit einem nicht unerheblichen Eingriff in das lokale Landschaftsbild verbunden ist und die Stadt Teublitz die Energiewende mit ihren bereits in Richthof und Loisnitz realisierten PV-Projekten, den Dachanlagen Ihrer Bürgerinnen und Bürgern sowie der weiteren Ausweisung von Flächen für Solar- und Windkraftanlagen umfassend vorantreibt.

Abwägung

Die vorgebrachten Argumente können gut nachvollzogen werden.

Dennoch sieht die Stadt Teublitz derzeit keinen weiteren Bedarf an einer Ausweisung von weiteren Vorrangflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen im Bereich des Münchshofener Berges. Die bereits vorhandene Anlage „Solarpark Richthof“ stellt mit einer Größe von 6 ha einen noch hinnehmbaren Eingriff ins Landschaftsbild dar. Weitere Anlagen sind in dem Bereich zum Schutz des Landschaftsbildes dort vorerst nicht gewünscht. Zudem sind die vorhandenen Netzaufnahmekapazitäten bereits mehr als ausgereizt.

Ein Ausbau des vorhandenen Stromnetzes wäre dafür erforderlich.

Vorrangig soll nun vorerst die Projektierung von Windkraftanlagen erfolgen.

Stellungnahme

Die für einen möglichen Solarpark bei Münchshofen in Frage kommenden Flurstücke (332 und Teilflächen von 340 & 358) liegen in der Tat nicht in den von der Stadt angedachten Potenzialflächen.

Mit Blick auf die kommunalen Zielvorgaben für die Bereitstellung von Flächen für die erneuerbare Energieerzeugung, lokalen Gegebenheiten sowie diversen Wertschöpfungschancen, sind wir jedoch überzeugt, dass sich eine weitere Ausweisung unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes positiv auf die Stadt Teublitz und ihre Anwohnenden auswirkt.

Folgende Vorteile ergeben sich aus unserer Sicht:

- Unter Berücksichtigung einer möglichen Realisierung von Windenergieanlagen auf der bereits definierten Schwerpunktfläche nördlich von Stocka können zahlreiche Synergieeffekte mit einem Solarpark bei Münchshofen genutzt werden. Hierzu zählen unter anderem die gemeinsame Nutzung einer Kabeltrasse, eine effektive Nutzung der Netzkapazitäten und des Netzanschlusses sowie eine ausgeglichene und stabile Stromproduktion durch die optimale Ausnutzung der Betriebsstunden von Windkraft und Solar.
- Die angedachte Fläche ist entsprechend des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEG, §3) als benachteiligtes Gebiet definiert und verfügt über eine vergleichsweise niedrige Ackerzahl von 18 bis 33. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist damit nur bedingt ertragsreich. Gleichzeitig können auf solchen Flächen entsprechend des Erneuerbare-Energie-Gesetztes förderfähige Photovoltaikanlagen errichtet werden.
- Die Kommunale Beteiligung von 0,2 Cent pro eingespeister Kilowattstunde entsprechend des EEGs ist – trotz netz- und betriebsbedingter Abschaltungen von Solarparks – weiterhin eine äußerst sinnvolle Zusatzeinnahmequelle, deren Mittelzweck gebunden für wichtige Investitionen in Teublitz eingesetzt werden können.
- Im Falle einer Realisierung des Projekts, bieten wir allen Anwohnenden von Teublitz die Möglichkeit, sich in Form eines qualifizierten Nachrangdarlehens am Solarpark Münchshofen finanziell zu beteiligen. Damit profitieren sie von einem Zinssatz über Sparbuchniveau und einer unkomplizierten Abwicklung über das renommierte Bürgerbeteiligungsportal EUCEO.

Alle Informationen rund um die mögliche Realisierung eines Solarparks nordwestlich von Münchshofen stellen wir gerne auch anschaulich auf der nächsten Seite dar:



Für Fragen und Anregungen rund um unser Konzept und den damit verbundenen Beteiligungsangeboten stehen wir selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Wir bitten Sie, diese Ausführungen im Rahmen Ihrer Sondersitzung zu berücksichtigen und freuen uns auf den weiteren Austausch.

Abwägung

Die vorgeschlagenen Grundstücke 332, 356 und 340 sind vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Naabtal: Münchshofer Berg mit Brunnberg von Burglengenfeld“. Sie sind mit Biotopen durchzogen. Ebenso werden sie zum Teil auch durch das FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ überlagert.

In diesem sensiblen Gebiet ist ein besonderer Schutz der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes zu beachten.

Durch die vorhandene Geländeneigung und der erhöhten Lage ist bei einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit 13-14 Hektar zudem mit einer negativen Fernwirkung hinsichtlich des Landschaftsbildes in Richtung Münchshofen/Katzdorf zu rechnen.

Auch soll in dem ergänzenden Verfahren zum Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan nach § 214 BauGB möglichst auf die Darstellung weiterer großflächiger Bauflächen verzichtet werden. Da, wie bereits erwähnt, in Teublitz ausreichend Photovoltaikanlagen bestehen, enthält die Karte 5 - Energie auch nur sehr wenige weitere Potentialflächen. Diese konzentrieren sich auf Flächen in denen bereits konkretere Planungen bestehen oder der Stromversorgung der Kläranlage oder des Teublitzer Unternehmens Läpple Automotive dienen könnten.

7 Tennet, Schreiben vom 20.05.2025

Stellungnahme

Vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren. Mit unserem Schreiben Wi-19965 vom 10.04.2025 haben wir bereits ausführlich Stellung genommen. Diese Stellungnahme und die darin genannten Auflagen besitzen nach wie vor Gültigkeit und

sind nun auch für diesen Verfahrensschritt zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde bereits im Beschluss vom 29.01.2025 unter Nr. 28 berücksichtigt und wird weiterhin beachtet.

Stellungnahme

Des Weiteren bitten wir hinsichtlich des Ersatzneubaus der Ostbayernachse sowie der Zu- und Umbeseilung der Freileitungstrasse B122 noch folgende Punkt zu beachten: Als Vorhabenträgerin des Ersatzneubaus der Ostbayernachse (Schwandorf – Pleinting, B99), sowie der Zu- und Umbeseilung der Freileitungstrasse von Schwandorf nach Regensburg (B122) stellen wir fest, dass die uns vorliegende Planung des Flächennutzungsplans Teublitz möglicherweise im Konflikt mit dem genannten Vorhaben steht. Für die Höchstspannungsfreileitung von Schwandorf nach Regensburg handelt es sich um ein Zu- und Umbeseilungsprojekt.

Es werden die bestehenden Leiterseile durch neue Leiterseile mit einer höheren Transportkapazität getauscht. Zusätzlich wird ein zweiter Stromkreis mit neuen Leiterseilen an den bestehenden Freileitungsmasten aufgelegt. Nach Abschluss der Planungsphase wird es in den nächsten Jahren zu Bauarbeiten entlang der bestehenden Trasse kommen. Die Verstärkung oder der Versatz einzelner Maste bzw. Maststandorte lässt sich zum derzeitigen Stand der Planungsphase nicht ausschließen. Bereiche mit einem erhöhten Konfliktpotenzial bzgl. der Maßnahmenplanung des Landschaftsplans (Karte 4) lassen sich insbesondere im Naabtal bei der Maßnahme „Schwerpunktflächen für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen im Umfeld der Naab“ feststellen. Im weiteren Verlauf kreuzt die Freileitung die Flächen „Schwerpunktflächen für die Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen auf Moorböden“ und „Großräumiger klimaangepasster Waldumbau“.

Abwägung

Die Maßnahmenplanungen des Landschaftsplans sind noch keine konkreten Planungen. Diese stellen eher eine Zielrichtung der geplanten Landschaftsnutzung – soweit dies möglich ist – dar. Sollten gezielte Maßnahmen zum Waldumbau, zur Entwicklung von Feuchtlebensräumen, Renaturierungsmaßnahmen auf Moorböden usw. erfolgen erfolgt eine rechtzeitige Absprache der Maßnahmen in diesem Bereich.

Stellungnahme

Das Projekt Ostbayernachse (Schwandorf – Pleinting) befindet sich derzeit ebenfalls in der Planungsphase. Anders als bei der Trasse von Schwandorf nach Regensburg ist hier ein Ersatzneubau erforderlich. Grundsätzlich plant die Vorhabenträgerin den Ersatzneubau parallel zur bestehenden Leitung innerhalb eines 200 m Korridors (entweder 200 m rechts oder links der Bestandsleitung) zu errichten. Der Ersatzneubau soll Ende der 2020er, Anfang der 2030er Jahre stattfinden. Nach der Inbetriebnahme des Ersatzneubaus wird die derzeit bestehende Freileitung zurückgebaut. Der Rückbau wird voraussichtlich in den 2030er Jahren erfolgen. Die Planungen der Gemeinde, insbesondere der Landschaftsplanung, werden von der Ostbayernachse gekreuzt. In den Kreuzungsbereichen bittet die Vorhabenträgerin darum, den Bereich 200 m links und rechts zur Bestandsleitung gesondert zu behandeln. Eine Absprache der Maßnahmen in diesem Bereich wird von der Vorhabenträgerin begrüßt.

Bereiche mit einem erhöhten Konfliktpotenzial bzgl. der Maßnahmenplanung des Landschaftsplans (Karte 4) lassen sich insbesondere im Naabtal bei der Maßnahme „Schwerpunktflächen für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen im Umfeld der Naab“ feststellen.

Aus Karte 5 lässt sich kein Konflikt mit der Bestandsleitung entnehmen. In Anbetracht der Planungen des Ersatzneubaus in einem Korridor 200 m links oder rechts der bestehenden Leitung könnte westlich von Loisnitz ein Konflikt mit der „Schwerpunktfläche für den Bau und Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ entstehen.

Demzufolge bittet die Vorhabenträgerin darum, auch an den künftigen Planungsschritten der Gemeinde Teublitz im Bereich der Höchstspannungsfreileitung Schwandorf – Regensburg und der Ostbayernachse (Schwandorf – Pleinting) beteiligt zu werden.

Abschließend weist die Vorhabenträgerin darauf hin, dass die genannten Zeiträume dem derzeitigen Planungsstand entsprechen und es sich hierbei um keine verbindlichen Termine handelt. Wir gehen davon aus, auch weiterhin bei Anfragen von Ihnen beteiligt zu werden.

Abwägung

Hier wurde von Seiten der Bundesnetzagentur vorerst eine Veränderungssperre ausgesprochen. Die Planungen zur Erweiterung der Photovoltaikanlage Loisnitz können daher erst nach Abschluss des Leitungsbaus bzw. nach Aufhebung der Veränderungssperre wieder aufgenommen werden. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt eine Entwicklungsstrategie für die nächsten 15 – 20 Jahre dar.

Die Stadt Teublitz wird bei jeglichen konkreten Maßnahmenplanungen diese mit der Tennet TSO abstimmen und die genannten Leitungskorridore berücksichtigen.

8 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 20.05.2025

Stellungnahme

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie Lagepläne, in denen die Anlagen dargestellt sind. Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass alle von uns betriebenen 20-kV-Freileitungen im Flächennutzungsplan eingezeichnet sind;

Transformatorenstationen fehlen jedoch teilweise. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan im Maßstab 1:5.000, in dem die fehlenden Transformatorenstationen zusätzlich farbig markiert sind. Wir bitten Sie, die fehlenden Transformatorenstationen im Flächennutzungsplan zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend angegebenen Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen:

im Geltungsbereich befinden sich die

110-kV-Freileitung (Regensburg-) Mast 42 - Schwandorf, Ltg. Nr. O9, Mast Nr. 101 – 124,

110-kV-Freileitung (Schwandorf-) Mast 13 - Burglengenfeld, Ltg. Nr. O10, Mast Nr. 20 - 27,

110-kV-Freileitung Schwandorf-Nittenau, Ltg. Nr. O11, Mast Nr. 14 - 23

und verschiedene Fernmeldekabel unseres Unternehmens.

Die Leitungsschutzzone der Freileitung O9 beträgt 27,50 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Leitungsschutzzone der Freileitung O10 beträgt 25,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Leitungsschutzzone der Freileitung O11 beträgt 35,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Für die Richtigkeit der in dem Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

Abwägung

Die fehlenden Transformatorenstationen werden in den Flächennutzungsplan/Landschaftsplan aufgrund der hohen Maßstäblichkeit des Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplans nicht mit eingearbeitet. Die Übersichtlichkeit bzw. Lesbarkeit würde unter dieser Detaildarstellung leiden. Grundsätzlich werden lediglich die Hauptversorgungsleitungen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt. Erst in nachfolgenden Bebauungsplänen bzw. sonstigen konkreten Maßnahmenplänen

werden Transformatorenstationen dann ggf. mit dargestellt und das Bayernwerk wiederum an der Planung beteiligt.

Die genannten Schutzzonenbereiche werden in den Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ebenfalls aus diesem vorgenannten Grund nicht mit aufgenommen bzw. diese sind bereits teilweise in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans enthalten (siehe Legende Flächennutzungsplan Nr. 8). Insbesondere nach Zusammenführung der Planungen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird eine zu detaillierte Planung sonst zu unübersichtlich.

Die Schutzbereiche der Freileitungen werden bei Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen oder bei der Planung von Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt. Das Bayernwerk wird rechtzeitig vorab bei konkreten Maßnahmen informiert.

Maßnahmen, die derartige Folgen für die Bayernwerk Netz GmbH mit sich bringen würden, sind nicht geplant. Sämtliche Planungen der Stadt Teublitz werden auch künftig mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt.

Stellungnahme

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Flächennutzungsplan, sofern die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchzuführen sind und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegt.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Leitungsschutzzone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Abwägung

Die entsprechenden DIN-Normen werden bei künftigen Planungen beachtet.

Stellungnahme

Im Schutzbereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten und uns zur Stellungnahme vorzulegen. Innerhalb der Leitungsschutzzonen unserer Anlagen können wir grundsätzlich keiner Schaffung von Lebensräumen / Habitaten (CEF-Maßnahmen) für Insekten, Reptilien, Vögeln, etc. zustimmen, die den Einsatz von großen Baumaschinen erfordern, die das Bodenniveau maßgeblich verändern, sowie die Zuwegung zu unseren Anlagen, insbesondere den Masten, einschränken.

Abwägung

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei künftigen Planungen

Stellungnahme

Auf Grund der hohen Anzahl an bautechnischen Eingriffen in unseren Leitungsbestand (u.a. durch die Energiewende) ist diese Stellungnahme zwei Jahre ab vorgenanntem Datum gültig. Nach Ablauf dieser Frist und nicht Umsetzung der eingereichten Maßnahme ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig.

Vorbeugender Brandschutz:

Die abschließende gutachtliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich zuständigen Fachstelle.

Niveauveränderungen:

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-THLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Geländeanpassungen, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beantragt und zugestimmt wurden.

Dachdeckung:

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten, Kameramasten und Laternen:

Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten, Kameramasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit uns abgestimmt werden.

Bepflanzung

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen. Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Zäune:

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erdern.

Unfallverhütung:

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bau-arbeiten (DGUV-V3) der Berufsgenossenschaften.

Baumaschineneinsatz:

Der Einsatz von Hebwerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Schattenwurf:

Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik- Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfs verursachen.

Eisabwurf:

Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Fernmeldeanlagen:

Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass im Geltungsbereich des gegenständigen Flächennutzungsplanverfahren auch Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen, die keinem Konzessionsvertrag unterliegen.

20-kV-Freileitungen:

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Gasanlagen:

Durch das Gemeindegebiet verlaufen Erdgasleitungen. Der Schutzstreifen der Versorgungsleitung beträgt in der Regel je 1,0 m, bei Transportleitungen in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen über-prüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Schwandorf beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen richten Sie bitte an die Fachabteilung: Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Leitung Planung-Bau-Betrieb, Hallstädter Straße 119, 96052 Bamberg. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Abwägung

Der vorbeugende Brandschutz wird bei der konkreten Bauleitplanung bzw. erst bei der eigentlichen Bau- oder Maßnahmenplanung geprüft.

Die Hinweise zu Niveauveränderungen, Dachdeckung, Antennen- und Blitzschutzanlagen, Fahnenmasten, Kameramasten und Laternen, Bepflanzung, Zäune, Umfallverhütung, Baumaschineneinsatz, Schatten- und Eiswurf, Fernmeldeanlagen, 20-kV-Freileitungen, Strom- und Gasanlagen werden berücksichtigt.

Das Bayernwerk sowie die Bayernwerk Netz GmbH werden rechtzeitig bei sämtlichen Bauleitplanungen, Straßen – und Wegebaumaßnahmen und dergleichen beteiligt bzw. um Stellungnahme gebeten.

9 Amt für ländliche Entwicklung, Schreiben vom 21.05.2025

Stellungnahme

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.

Abwägung

Kenntnisnahme

Es wird in diesem Rahmen noch auf die Flurneuordnung in Premberg und Saltendorf verwiesen

10 Stadtwerke BUL, Schreiben vom 21.05.2025

Stellungnahme

Zum o.g. ergänzenden Verfahren zur nach § 214 Abs. 4 BauGB zum Flächennutzungsplan mit Integration des neu fortgeschriebenen Landschaftsplans der Stadt Teublitz erheben die Stadtwerke Burglengenfeld keine Einwendungen. Eine zwingende Verpflichtung zur Übernahme des Trinkwassereinzugsgebiets der Stadtwerke Burglengenfeld in die Unterlagen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans besteht nicht. Wir bitten dennoch, diesen Sachverhalt bei weiteren planerischen Überlegungen in dem betroffenen Bereich entsprechend einfließen zu lassen und in einem solchen Fall in eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken Burglengenfeld einzutreten. Durch die Reduzierung des eingeschränkten Gewerbegebiets westlich gegenüber der Firma Läpple erfolgt zugleich eine Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte.

Abwägung

Sollten weitere planerische Überlegungen im Bereich des genannten Trinkwassereinzugsgebiets erfolgen, wird die Stadt Teublitz diese frühzeitig mit den Stadtwerken Burglengenfeld abstimmen.

Kenntnisnahme

11 Bundesnetzagentur, Schreiben vom 21.05.2025

Stellungnahme

Im Zuge der Energiewende wurde mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) ein Planungsinstrument geschaffen, das zu einem beschleunigten Ausbau der Übertragungsnetze in Deutschland beiträgt. Dem im NABEG

verankerten Planungs- und Genehmigungsregime, für das die Bundesnetzagentur zuständig ist, unterliegen alle Vorhaben, die in der Anlage zum Bundesbedarfsplangesetz (BBPIG) als länderübergreifend und/oder grenzüberschreitend gekennzeichnet sind. Ihre Realisierung ist aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses erforderlich. Die Bundesnetzagentur führt für die Vorhaben auf Antrag der verantwortlichen Betreiber von Übertragungsnetzen die Bundesfachplanung durch. Zweck der Bundesfachplanung ist die Festlegung eines raumverträglichen Trassenkorridors, eines Gebietsstreifens, in dem die Trasse einer Höchstspannungsleitung voraussichtlich realisiert werden kann, als Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung. Für Vorhaben, für die ein Präferenzraum entwickelt wurde, entfällt die Bundesfachplanung. Ein Präferenzraum ist ein durch die Bundesnetzagentur ermittelter Gebietsstreifen, der für die Herleitung von Trassen besonders geeignete Räume ausweist. Mit der Planfeststellung, die die Bundesnetzagentur wiederum auf Antrag der verantwortlichen Übertragungsnetzbetreiber durchführt, wird der genaue Verlauf der Trasse innerhalb des festgelegten Trassenkorridors bzw. des entwickelten Präferenzraums bestimmt und das Vorhaben rechtlich zugelassen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stellungnahme

Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Teublitz kommt eine Realisierung der folgenden Vorhaben in Betracht:

BBPIG-Vorhaben Nr. 5, Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (SuedOstLink)

BBPIG-Vorhaben Nr. 5a, Klein Rogahn / Stralendorf / Warsow / Holthusen / Schossin – Isar (SuedOstLink)

Nach dem BBPIG sollen Gleichstromvorhaben, wie die Vorhaben Nrn. 5 und 5a, vorrangig als Erdkabel statt als Freileitung realisiert werden (gesetzlicher Erdkabelvorrang für die in der Anlage zum BBPIG mit „E“ gekennzeichneten Gleichstromvorhaben).

BBPIG-Vorhaben Nr. 5, Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (SuedOstLink):

Die Bundesnetzagentur traf für den vorliegend relevanten Abschnitt D des Vorhabens Nr. 5 am 14.02.2020 die Bundesfachplanungsentscheidung und legte damit den Verlauf eines Trassenkorridors als verbindliche Vorgabe für die Planfeststellung fest. Die Vorhabenträgerin, die TenneT TSO GmbH, reichte am 28.02.2020 einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss für die Teilstrecke Pfreimd – Nittenau (Abschnitt D1), als Teilabschnitt des Abschnitts D des Vorhabens Nr. 5, bei der Bundesnetzagentur ein, der den beabsichtigten Verlauf der Trasse sowie hierzu in Frage kommende Alternativen enthält. Auf der Grundlage des Antrags und der Ergebnisse eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens legte die Bundesnetzagentur am 30.10.2020 einen Untersuchungsrahmen fest und bestimmte damit den Inhalt der von der Vorhabenträgerin noch einzureichenden Unterlagen. Nach deren Einreichung am 31.07.2023 führte die Bundesnetzagentur vom 18.09.2023 bis zum 17.11.2023 ein Anhörungsverfahren, sowie vom 21.02.2024 bis zum 22.02.2024 einen Erörterungstermin durch. Die Vorhabenträgerin beantragte Änderungen des bereits ausgelegten Plans und der Unterlagen. Die betroffenen Behörden, Vereinigungen und Dritte, die erstmalig oder stärker als bisher berührt werden, wurden von der Bundesnetzagentur individuell angeschrieben und über die Möglichkeit der Stellungnahme beziehungsweise Einwendung informiert.

Zum Abschluss des Verfahrens wird die Bundesnetzagentur mit dem Planfeststellungsbeschluss den Leitungsverlauf festlegen. Die Bundesnetzagentur genehmigte für Teile des Abschnitts D1 antragsgemäß den vorzeitigen Baubeginn. In dem noch laufenden Planfeststellungsverfahren kann es zu einer anderen Entscheidung durch die Bundesnetzagentur kommen. Die zugelassenen Arbeiten sind daher reversibel und der ursprüngliche Zustand der Fläche kann wiederhergestellt werden. Erst mit dem Planfeststellungsbeschluss wird die Bundesnetzagentur endgültig über die Zulassung des

beantragten Vorhabens entscheiden.

BBPIG-Vorhaben Nr. 5a, Klein Rogahn / Stralendorf / Warsow / Holthusen / Schossin – Isar: Nach dem BBPIG ist für den vorliegend relevanten südlichen Bestandteil Landkreis Börde – Isar des Vorhabens Nr. 5a aus Gründen der besonderen Eilbedürftigkeit kein Bundesfachplanungsverfahren durchzuführen (gesetzlicher Verzicht auf Bundesfachplanung für die in der Anlage zum BBPIG mit „G“ gekennzeichneten Vorhaben). Die Vorhabenträgerin, die 50Hertz Transmission GmbH, reichte am 11.06.2021 einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss für die Teilstrecke Pfreimd – Nittenau des Vorhabens Nr. 5a (Abschnitt D1) bei der Bundesnetzagentur ein, der den beabsichtigten Verlauf der Trasse sowie hierzu in Frage kommende Alternativen enthält. Die Bundesnetzagentur führt für den Abschnitt D1 des Vorhabens Nr. 5a und den Abschnitt D1 des Vorhabens Nr. 5 antragsgemäß ein einheitliches Planfeststellungserfahren durch. In dem Planfeststellungsverfahren ist für den Abschnitt D1 des Vorhabens Nr. 5a der Trassenkorridor zu beachten, der für den Abschnitt D des Vorhabens Nr. 5 festgelegt wurde. Auf der Grundlage des Antrags und der Ergebnisse eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens legte die Bundesnetzagentur am 28.07.2021 einen Untersuchungsrahmen fest und bestimmte hiermit den Inhalt der von der Vorhabenträgerin noch einzureichenden Unterlagen. Nach deren Einreichung am 31.07.2023 führte die Bundesnetzagentur vom 18.09.2023 bis zum 17.11.2023 ein Anhörungsverfahren und vom 21.02.2024 bis zum 22.02.2024 einen Erörterungstermin durch. Die Vorhabenträgerin beantragte Änderungen des bereits ausgelegten Plans und der Unterlagen. Die betroffenen Behörden, Vereinigungen und Dritte, die erstmalig oder stärker als bisher berührt werden, wurden von der Bundesnetzagentur individuell angeschrieben und über die Möglichkeit der Stellungnahme beziehungswise Einwendung informiert. Zum Abschluss des Verfahrens wird die Bundesnetzagentur mit dem Planfeststellungsbeschluss den Leitungsverlauf festlegen.

Die Bundesnetzagentur genehmigte für Teile des Abschnitts D1 antragsgemäß den vorzeitigen Baubeginn. In dem noch laufenden Planfeststellungsverfahren kann es zu einer anderen Entscheidung durch die Bundesnetzagentur kommen. Die zugelassenen Arbeiten sind daher reversibel und der ursprüngliche Zustand der Fläche kann wiederhergestellt werden. Erst mit dem Planfeststellungsbeschluss wird die Bundesnetzagentur endgültig über die Zulassung des beantragten Vorhabens entscheiden.

Abwägung

Die Stadt Teublitz ist darüber durch zahlreiche Info-Veranstaltungen und der Zusendung der Planunterlagen umfangreich informiert.

Im Umfeld der Ortsteile Glashütte und Loisnitz wurden lediglich bestehende Waldflächen als Wald dargestellt. Neue bzw. künftige Waldflächen sind nicht vorhanden. Die Trassenverläufe sind daher durch die reine Bestandsüberplanung bereits jetzt im dort vorhandenen Wald. Auch die Photovoltaikanlage Richthof ist bereits, wie dargestellt, errichtet und im Betrieb. Die Planung wurde damals mit der Tennet mehrfach abgestimmt. Sollten sich künftige Konflikte bei der Konkretisierung der Planung ergeben, so ist von Seiten des Vorhabensträgers mit der Stadt Teublitz Kontakt aufzunehmen.

Stellungnahme

Beurteilung

Nach derzeitigem Verfahrensstand verläuft der verbindlich festgelegte Trassenkorridor für den Abschnitt D des Vorhaben Nr. 5, der auch im Fall des Vorhabens Nr. 5a zu beachten ist, sowie die in diesem Bereich lagegleich verlaufenden beantragten Trassen der Vorhaben Nrn. 5 und 5a (Abschnitte D1) unter anderem im räumlichen Geltungsbereich der hier gegenständlichen Ergänzung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, so dass bei der Realisierung der Vorhaben wenigstens räumliche Konflikte nicht auszuschließen sind.

Eine abschließende Beurteilung der zu bewältigenden Nutzungskonflikte ist seitens der

Bundesnetzagentur zum derzeitigen Verfahrensstand nicht möglich, dennoch möchte ich auf mögliche Konflikte der vorgesehenen Darstellungen im hier gegenständlichen Bauleitplan mit den geplanten Netzausbauvorhaben Nrn. 5 und 5a hinweisen.

Abwägung

Der Verfahrensstand zu den Vorhaben Nrn. 5 und 5a wird in der Begründung aktualisiert.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Verlauf der Leitungen Nr. 5 und 5a (Abschnitt D und D1) stellen eine reine Bestandsdarstellung dar. Es werden somit keine Einschränkungen bzw. Restriktionen im Hinblick auf diese geplanten Vorhaben geschaffen und die Darstellungen stehen diesen Vorhaben auch nicht entgegen.

Stellungnahme

Die von der Vorhabenträgerin TenneT TSO GmbH beabsichtigten Verläufe der Trassen (innerhalb des verbindlich festgelegten Trassenkorridors) verlaufen nördlich des Ortsteils Katzdorf in Richtung der BAB 93 sowie nördlich des Ortsteils Loisnitz.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen stellt der Flächennutzungsplan im Trassenverlauf vornehmlich Flächen für die Landwirtschaft/Grünland dar (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB). Ausnahmen bilden die Darstellung von Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB) im räumlichen Umfeld der Ortsteile Glashütte und Loisnitz, die die beabsichtigten Verläufe der Trassen in Teilbereichen gänzlich überlagern.

Abwägung

Dies ist der Stadt Teublitz bereits bekannt.

Diese Planung wird derzeit auch nicht weiterverfolgt. Die Darstellung als Vorrangfläche bleibt aber dennoch in der Karte Energie bestehen. Allerdings wird hier die erforderliche Bauleitplanung frühestens erst nach Abschluss des Abschnitts D bzw. nach Aufhebung der Veränderungssperre angestrebt. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt eine Flächenplanung für die nächsten 15 – 20 Jahre dar.

Stellungnahme

Zudem verlaufen die beabsichtigten Trassenverläufe der o. g. Vorhaben nördlich angrenzend zur Schwerpunktfläche für Photovoltaikanlagen bei Richthof (vgl. Themenkarte 5 „Energie“ zum Landschaftsplan). Im weiteren Verfahren und mit zunehmender Konkretisierung der Planung ist es möglich, dass sich derzeit noch nicht absehbare Konflikte zeigen. Erst mit dem Planfeststellungsbeschluss wird die Bundesnetzagentur den exakten Leitungsverlauf innerhalb des festgelegten Trassenkorridors bestimmen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stellungnahme

Ich weise darauf hin, dass die kommunale Bauleitplanung auf hinreichend konkretisierte und verfestigte Planungsabsichten der konkurrierenden Fachplanung Rücksicht nehmen muss. Eine in diesem Sinne hinreichend konkretisierte und verfestigte Fachplanung besteht in der Regel mit der Auslegung der Planunterlagen im Planfeststellungsverfahren. Mit der Auslegung der Planunterlagen erlangt die Fachplanung jenen Grad der Konkretisierung und Verfestigung, der eine Rücksichtnahme in der kommunalen Bauleitplanung notwendig macht. Ausweislich der mir vorliegenden Unterlagen zur Ergänzung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sind Ihnen die Planungen zu den Vorhaben Nrn. 5 und 5a bekannt. In diesem Zusammenhang bitte ich jedoch darum, den Verfahrensstand zu den Vorhaben Nrn. 5 und 5a in der Begründung zu aktualisieren (vgl. S. 96). Ich gehe davon aus, dass die o. g. Vorhaben bei Ihren Planungen Berücksichtigung finden und so Konflikte zwischen den hier gegenständlichen Vorhaben im Vorfeld ausgeschlossen werden können. Im Sinne einer vorausschauenden

Flächennutzungsplanung sollten die absehbaren Veränderungen durch den Netzausbau angemessen berücksichtigt werden, indem auf Darstellungen im Flächennutzungsplan verzichtet wird, die u. U. zu Restriktionen der Trassenplanung führen könnten. Es sollte daher sichergestellt werden, dass durch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans keine Einschränkungen bzw. Restriktionen im Hinblick auf die geplanten Vorhaben Nrn. 5 und 5a geschaffen werden, die die Planung des konkreten Ausbaus der Leitungen im Rahmen der Planfeststellungsverfahren u. U. erschweren könnten. Um spätere Konflikte zu vermeiden, sollte planerisch sichergestellt werden, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan den geplanten Vorhaben Nrn. 5 und 5a nicht entgegenstehen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass in der Planfeststellung gemäß § 18 Abs. 4 S. 8 NABEG städtebauliche Belange zu berücksichtigen, nicht jedoch strikt zu beachten sind:

Ich weise darauf hin, dass die Bundesfachplanungsentscheidung insofern vorübergehend auf die gemeindliche Planungshoheit einwirkt, als sie nach § 15 Abs. 1 S. 2 NABEG „grundsätzlich Vorrang vor nachfolgenden Planungen, insbesondere Landesplanungen und Bauleitplanungen“ hat. Bei dem Vorrang der Bundesfachplanung gem. § 15 Abs. 1 S. 2 NABEG handelt es sich 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, Beschluss vom 24. März 2021 - 4 VR 2.20.

Ich weise zudem darauf hin, dass die Bundesnetzagentur die Möglichkeit hat, für einzelne Abschnitte von mit der Bundesfachplanungsentscheidung festgelegten Trassenkorridoren Veränderungssperren zu erlassen.

Eine solche Veränderungssperre (Az: 6.07.00.02/5-2-4/27.0) hat die Bundesnetzagentur am 20.04.2021 für den vorliegend relevanten Bereich bereits erlassen (<https://www.netzausbau.de/vorhaben5-d>). Diese erstreckt sich räumlich auf den kartografisch entsprechend ausgewiesenen Bereich des Trassenkorridors in der Stadt Teublitz (Gemarkung Katzdorf) mit dem Flurstück Nummer 775 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 735 und 776.

Das Inkrafttreten einer Veränderungssperre bewirkt, dass keine Vorhaben oder baulichen Anlagen verwirklicht werden dürfen, die einer Verwirklichung der jeweiligen Stromleitung entgegenstehen, und dass keine sonstigen erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen am Grundstück oder an baulichen Anlagen auf dem Grundstück durchgeführt werden dürfen. Zu den Erschwernissen, die durch eine Veränderungssperre abgewehrt werden sollen, können neben tatsächlichen Hindernissen in Gestalt der Verwirklichung von baulichen Anlagen und sonstigen Vorhaben auch rechtliche Änderungen gehören; siehe zu alledem BVerwG, Beschl. v. 19.12.2023 - 11 VR 1.23.

Ich weise ferner 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).

Ausweislich der Ihren Unterlagen beigefügten Beteiligtenliste haben Sie bereits die für die Abschnitte D1 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a federführend zuständige Vorhabenträgerin TenneT TSO GmbH in vorliegender Angelegenheit beteiligt. Ergänzend weise ich darauf hin, dass auf den Internetseiten der Vorhabenträgerin Planunterlagen zu dem Vorhaben Nrn. 5 und 5a abrufbar sind, 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 Nr. 5 und 5a sowie auch die oben genannte Bundesfachplanungsentscheidung abrufbar sind

(<https://www.netzausbau.de/liste>).

Ich bitte Sie, meine Hinweise zu berücksichtigen und mich über den Fortgang des Verfahrens zu informieren bzw. mich im weiteren Verlauf des Verfahrens zu beteiligen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Die Tennet TSO GmbH wurde ebenfalls um Stellungnahme gebeten. Diese ist zusammen mit der erfolgten Abwägung dazu unter Nr. 7 ersichtlich.

Die vorgebrachten Hinweise werden berücksichtigt. Alle Fachstellen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, erhalten einen Auszug aus der Niederschrift zu diesem Abwägungsbeschluss.

12 Landesfischereiverband Schreiben vom 22.05.2025

Stellungnahme

Aus Sicht des Landesfischereiverbandes Bayern steht hier für Teublitz immer noch die Realisierung des Industriegebietes im Feuchtwaldgebiet Lehmholz (in den Planungsunterlagen die Fläche G-d) im Vordergrund, was wir weiterhin konsequent ablehnen.

Im Feuchtwaldgebiet Lehmholz sollen dafür 20 ha Wald komplett abgeholt werden. Im Zuge der Klimaveränderung ist das nicht vermittelbar, da 1 ha Wald mindestens 6 t CO2/Jahr speichert.

Abwägung

Hinsichtlich der Thematik Klimaschutz und CO2-Speicherung wurde in den Planunterlagen beigefügten Klimagutachten vom Dez. 2024 die Auswirkungen des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets an der Autobahnanschlussstelle Teublitz (G-d) genauer geprüft. Bezuglich der Ergebnisse daraus wird auf den Beschluss-Nr. 1 vom 29.01.2025 verwiesen. Hier wurde das Gutachten genauer vorgestellt und auch bei der Abwägung der Belange aus der Öffentlichkeit fand der Klimaschutz eine umfangreiche Würdigung (siehe hierzu unter den Themenpunkt Klimaschutz Allgemein).

Im Klimagutachten vom Dez. 2024 von der Planungsgemeinschaft Dr. Dütemeyer, Ingenieurbüro Rau – Wind Wasser Umwelt, und Prof. Dr.-Ing. I. Papadakis & Dipl.-Ing. (FH) H. Schröder dr. papadakis GmbH Hydrologie und Siedlungswasserwirtschaft, wurde lediglich eine abnehmende CO₂-Bilanz der dortigen Waldflächen zwischen 3,2 % und 6,8% prognostiziert. Auch wenn die Zahlen nicht absolut errechenbar sind, zeigen diese deutlich, dass es auch durch die Rodung des Waldes zu keiner signifikanten Veränderung kommen wird. Es gibt im Übrigen keine rechtliche Grundlage, die die Zulässigkeit eines Vorhabens unter Einhaltung eines bestimmten Wertes vorgibt.

Stellungnahme

Diese Fläche liegt außerdem im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 35. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten haben Naturschutzbelaenge Vorrang. Das BayVGH urteilte am 06.09.2016, Az 8CS15.2510: „Eingriffe in gewichtige ökologische Grundsätze und Schutzgüter sind kein übergeordnetes öffentliches Interesse“.

Abwägung

Es ist korrekt, dass sich die Planfläche in einem landschaftlichen Vorbehaltungsgebiet befindet. Dies schließt allerdings keine Bebauung von vorne herein aus, sondern dies bedeutet, dass Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Für eine mögliche Bebauung ist ein übergeordnetes öffentliches Interesse darzulegen. Dies wurde in der Begründung zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan an mehreren Stellen dargelegt. So z. B. auf S. 116/117 oder S. 299 ff.). So ist der fehlende Alternativstandort und der Bedarf an Industrieflächen einer der Gründe, die dieses übergeordnete öffentliche Interesse darlegen. Auch der künftige Bebauungsplan wird hierzu spezielle Aussagen treffen.

Stellungnahme

In der Begründung mit Umweltbericht steht auf S 214, dass die Einwirkungen auf das Schutzgut Wasser eine mittlere bis hohe Erheblichkeit haben.

Abwägung

Diese Einstufung bedeutet, dass hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine sorgfältige Bebauungs- und Erschließungsplanung notwendig ist. Dies ist kein Ausschlussgrund für eine weitere Planung.

Der Wasserzug des Burgerweihergrabens bleibt unverändert. Die Quelle und der namenlose Graben werden durch die Planung tangiert. Das ist bereits mehrfach kommuniziert worden.

Stellungnahme

Durch die Umwandlung der Fläche in ein Industriegebiet werden sämtliche Wasserzüge unterbrochen, da diese Fläche terrassiert und verdichtet werden muss. Die GRZ ist 0,8.

Die Versickerung von Niederschlägen, wie sie im derzeit bestehenden Wald erfolgt, wird verhindert, bzw. durch entsprechende technische Anlagen (RRB, Drainagen, Rigolen) ersetzt. Das den Planungsunterlagen beigelegte Baugrundgutachten schränkt die Möglichkeiten der Versickerung jedoch ein: „Die örtlichen Untergrundverhältnisse sind nicht für die Errichtungen von Versickerungsanlagen geeignet“ (klüftiger Untergrund, Grundwasser steht bis zur GOK, Hochmoor-, Niedermoor- und Anmoorböden, die sehr schlechte kf-Werte haben. Rigolen sind gem. TRENGW Pkt. 6 gar nicht möglich, weil der Mindestabstand vom 1 m zum Mittelwert des jahreshöchsten Grundwasserstandes gar nicht realisiert werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und versiegelten Flächen (v. a. Verkehrsflächen, Parkplätze, LKW-Anlieferung, Blechdächer, F6-Flächen) muss bezüglich der Belastung auf eine notwendige Vorreinigung gem. DWA-A-102 geprüft werden.

Die Fläche G-d ist für die Wasserversorgung des Eselweihergebietes und anderer Weiher durchaus von Bedeutung. Das ist aber nur sehr oberflächlich untersucht worden:

Das hydrogeologische Gutachten von Piewak & Partner GmbH stellte lediglich die Schüttung des „Namenlosen Grabens“ mit 0 – 7 l/s und des „Bürgerweihergrabens“ mit 0 -20 l/s über einen längeren Zeitraum fest und konstatierte, dass beide Gewässer zum Weiher Nr. 9 Verbindung haben. Eine Verbindung zu den Weihern 6 – 8 wurde nicht geprüft! Aber es wurde gesagt: „Theoretisch sind auch Grundwasserströmungen möglich“. Und, bezogen auf das Abflussjahr 2021: „Der Abfluss während der normalerweise trockenen Sommermonate ist nicht zu vernachlässigen“.

Abwägung

Auch bezüglich der Themen Versickerung von Niederschlagswasser und Beeinträchtigung der Eselweihergebiete wurde im Rahmen dieser Abwägung ausführlich eingegangen unter den Punkten Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Zerstörung der Quelle, Wasserhaushalt, Weihergebiet, Schadstoffe gelangen in Grundwasser/ Boden, Graben/Hochwasserschutz und Oberflächenwasserversickerung/ Niederschlagswasserversickerung fraglich/nicht gelöst, Schichtwasser /

Regenrückhaltebecken / Überflutungen.

Die Speisung bzw. Einzugsgebiete der Weiher wurden bereits im Gutachten zur Gewässererkundung von Piewak und Partner 2020 geprüft. Darauf wird im Gutachten von 2024 mehrfach hingewiesen. Hier wird zusammenfassend Folgendes festgestellt:

Die Weiher (1) bis (5) (Anlage 3.3) werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinflusst. Die Weiher (6) bis (9) erhalten derzeit Wasser aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes und müssen in der Planung entsprechend berücksichtigt werden. Es ist eine entsprechende Entwässerungsplanung für das Oberflächen- und Grundwasser des Gebietes notwendig. Durch die Drainage des Wassers der Quellen ist denkbar, dass auch mehr Wasser anfällt als bisher. Sowohl für die Entwässerung als auch für die Einleitung / Versickerung wird eine wasserrechtliche Genehmigung benötigt. Die Bestimmung der Abflussmengen unterhalb des geplanten Gewerbegebietes über mind. 1 Jahr notwendig. Diese dienen sowohl der Entwässerungsplanung als auch für die Beweissicherung bezüglich der unterliegenden Weiher.

Die Abflussmengen wurden inzwischen schon über mehr als 2 Jahre gemessen. Diese Daten sind wichtige Erkenntnisse auch bereits in der übergeordneten Bauleitplanung des Flächennutzungsplans. Allerdings wird erst der Bebauungsplan bzw. auch erst die konkrete Erschließungsplanung diese Thematik konkretisieren. Momentan kann gesagt werden, dass durch die Planung weder der Burgerweihergraben noch der namenlose Graben in seinem Abflussverhalten verändert wird. Es wird eine Terrassierung durch Böschungen erfolgen und auf Kellergeschosse verzichtet werden, um Bodeneingriffe möglichst zu minimieren.

Stellungnahme

Im Auszug aus der Niederschrift vom 29.01.2025 sagte Fr. Dipl. Ing. Schröder, Hydrotec, zur Wassereinspeisung der Teublitzer Fischteiche aus Richtung des Planungsgebietes: „Deren Hauptzuläufe sind nicht die Oberflächengewässer (gemeint sind hier der Namelose Graben und der Bürgerweihergraben). Weiter im Text: Fischteiche weisen i. d. Regel keinen oder nur einen eingeschränkten Zustrom durch das Grundwasser auf, wegen Abdichtung durch Verschlammung, und werden dementsprechend durch die Oberflächengewässer gespeist“. Das widerspricht sich doch etwas. – Man also wenig hydrologische Kenntnisse über das Gebiet.

Abwägung

Mit dieser Aussage war gemeint, dass die vorhandenen Fischteiche mehrere oberirdische Zuflüsse haben. Die Zuflüsse des Burgerweihergrabens und des namenlosen Grabens, welche nur eine geringe Schüttung aufweisen, sind zwar von Bedeutung, jedoch nicht allein für die Speisung der Weiher verantwortlich. Eine Speisung durch das Grundwasser wird dagegen nahezu ausgeschlossen aufgrund der Abdichtung durch Verschlammung.

Stellungnahme

Fazit aus dem Ganzen: Es ist völlig unklar, in welcher Weise der Feuchtwald Lehmholz die unterliegenden Fischteiche versorgt oder nicht. Welchen Einfluss werden die geplanten technischen Entwässerungssysteme mit einer Abflussleistung von 200 l/s auf die Wasserversorgung der unterliegenden Fischteiche, die Quellschüttung des Namenlosen Grabens (dieser Bereich ist gem. § 30, BNatSchG besonders geschützt!) und den Abflusswert des Bürgerweihergrabens haben? Das ist gem. DWA-A 138, 3.2.1 aber zu prüfen.

Insgesamt sehen wir bei Realisierung dieses Industriegebietes einen Verstoß gegen die §§ 27 und 47, WHG (Verschlechterungsverbot, Verbesserungsgebot) für den gesamten Wasserhaushalt im Planungsgebiet G-d. Verschlechterungen sind gem. EUGH-Urteil C-461/13 vom 01.07.2015 sehr niederschwellig anzusetzen.

Abwägung

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden von Seiten der Stadt sämtliche technischen

Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung (wie z. B. die DWA-A 138) eingehalten. Dies wird durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden auch so gefordert und geprüft.

Mit zwei Gutachten wurde die Speisung, das Einzugsgebiet und das Schüttungsverhalten der betroffenen Gewässer geprüft. Es wurde über zwei Jahre lang Abflussmengenmessungen durchgeführt. Die Aussage, dass völlig unklar ist, in welcher Weise die Fischteiche versorgt werden ist daher nicht nachvollziehbar. Eine fundierte Begründung, warum die teilweise Rodung des Waldes oder eine eventuelle Bebauung die Teiche bzw. deren Wasserhaushalt beeinflusst oder das Grundwasser verändert wird, wurde nie dargelegt. Dies stellt stets eine reine Behauptung dar.

Ein Verstoß gegen ein Verschlechterungsverbot oder gegen das Verbesserungsgebot für den gesamten Wasserhaushalt im Planungsgebiet G-d kann auf Ebene des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans hier nicht mal niederschwellig angesetzt werden, da diese Planung noch keine Aussagen über Bauflächen, Versickerung, Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und dergleichen beinhaltet. Auf Ebene des Bebauungsplanes wäre dies sicherlich zu prüfen, was definitiv durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden erfolgen wird. Es sei allerdings nochmals erwähnt, dass der Burgerweihergraben in seinem Verlauf von der Planung unberührt bleibt. Auch das Wasser des namenlosen Grabens wird wieder am südwestlichen Punkt der Planfläche (tiefster Punkt) weitergeführt werden. Es ist auch eine Pufferung durch Regenrückhaltebecken geplant. Niederschlagswasser ist soweit wie möglich zu versickern.

13 Immobilien Freistaat Bayern, Schreiben vom 23.05.2025

Stellungnahme

Wir haben keine Einwände gegen die geplanten Vorhaben.

Abwägung

Kenntnisnahme

14 AELF Regensburg-Schwandorf vom 26.05.2025

Stellungnahme

Die Stadt Teublitz plant zur Entwicklung von Wohnraum inkl. Reserveflächen 12,9 Hektar und 15,3 Hektar für gewerbliche Bauflächen ein. Zusätzlich ist ein 20 Hektar großes Gewerbegebiet mit guter Verkehrsanbindung vorgesehen. Weitere 1,3 Hektar sind für Sonderbau und 0,2 Hektar für Gemeinbedarf veranschlagt.

Insgesamt sind zur Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung rund 49,7 Hektar überplant. Davon sind rund 13 Hektar intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die anderen Flächen sind Wald, Brachen oder Grünflächen, die nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

Es wurden im laufenden Verfahren in bestimmten Bereichen erfreulicherweise Flächen für Landwirtschaft belassen. Dennoch ist die Inanspruchnahme bei H-c und G-e für Wohnraum bzw. Gewerbe mit insgesamt 6,4 Hektar landwirtschaftlicher Fläche nicht unerheblich.

In den Ortsteilen Katzdorf und Weiherdorf sind 2,1 Hektar bestehend aus W-a1, W-b, W-e2 und W-e3 für Wohnbau vorgesehen. Diese Flächen, wie auch W-n in Teublitz sind teilweise gut erreichbare Ackerstandorte, die für die landwirtschaftliche Produktion dauerhaft verloren gehen

Wir begrüßen die positiven Entwicklungen für die Stadt Teublitz hinsichtlich des Bevölkerungszuwachses sowie der Ansiedlung von Gewerbebetrieben in den kommenden Jahren.

Dennoch handelt es sich um Prognosen und Annahmen für die nächsten 15 Jahre. Der tatsächliche Bedarf sowie die weitere Entwicklung politischer Rahmenbedingungen werden für die Planungen maßgeblich sein.

Abwägung

Kenntnisnahme

Insbesondere bei einer künftigen Wohnbebauung wird der dann aktuelle Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung sorgfältig geprüft. Die Stadt Teublitz ging in den letzten Jahren stets sehr verantwortungsbewusst mit den Flächenverbrauch bei Baulandentwicklungen um. So wurde im Vergleich zu anderen Städten stets nur bedacht bzw. sogar zurückhaltend neues Bauland ausgewiesen.

Auch für die Gewerbeentwicklung erfolgte erneut eine Standort- und Bedarfsanalyse. Die Fläche Hc wurde zudem in der vorliegenden Planung drastisch reduziert. Auf die Ausweisung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen gegenüber der Flächennutzungsplanung aus dem Jahr 2020 wurde im Übrigen komplett verzichtet.

15 Autobahn GmbH, Schreiben vom 26.05.2025

Stellungnahme

1. In die Planzeichnung sind die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB A93 einzuzeichnen und in der Legende diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn zu ergänzen. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungsstreifen sowie Rampen und gegenüber den Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt.

Abwägung

Die Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszonen sind in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan bereits dem Maßstab entsprechend in ausreichendem Detailgrad eingezeichnet (siehe Legende Flächennutzungsplan Nr. 5). Ein Verweis auf den entsprechenden Gesetzestext wird in der Legende noch redaktionell ergänzt. Grundsätzlich wird die gewählte Art der Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans (übergeordnete Bauleitplanung) als ausreichend angesehen. Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen sind zudem bekannt. Sollte im Bereich der Autobahn eine weiterführende Bauleitplanung durch einen Bebauungsplan erfolgen, werden diese Linien im ausreichendem Detailgrad entsprechend aufgezeigt.

Stellungnahme

2. In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung des Bauleitplans ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:

- Längs der BAB dürfen jegliche Hochbauten, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß des § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Als Hochbauten gelten 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 Abgrabungen und Aufschüttungen größerer Umfangs. Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im strassenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen,

Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig

- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Für Photovoltaikanlagen gilt seit dem 29.12.2023 der § 9 Abs. 2c FStrG. Gemäß § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG ist das Fernstraßen-Bundesamt im Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 m oder längs einer Bundesstraße in Bundesverwaltung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FStrG keiner Genehmigung, hat der Vorhabensträger das Vorhaben vor Baubeginn bei der jeweils zuständigen Behörde nach § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG anzuzeigen. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer solchen Photovoltaikanlage sind gemäß § 9 Abs. 2c S. 4 FStrG einerseits straßenrechtlichen Belange wie die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbauabsichten und Maßnahmen der Straßenbaugestaltung zu berücksichtigen. Andererseits sind auch die in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genannten Belange zu beachten. Bitte nehmen Sie daher in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans den Hinweis auf, dass das Fernstraßen-Bundesamt gemäß § 9 Abs. 2c FStrG im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.
- 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.
- Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach dem § 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-Bundesamts. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der BAB 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 die §§ 33, 46 StVO wird verwiesen. Ferner wird auf die Bestimmungen des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 32/2001 - Richtlinien zur Werbung an (Bundes) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht, insbesondere auf den Punkt. 3. 4. 1, verwiesen.
- Eine Gefährdung der am Verkehr Teilnehmenden auf der BAB durch Blendwirkung einer etwaig 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.

- 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.

Abwägung

Die gesetzlichen Vorgaben des Fernstraßengesetzes werden zur Kenntnis genommen. Diese werden bei der Ausweisung von Bebauungsplänen oder sonstigen Planungen berücksichtigt. Eine Wiederholung des Gesetzestextes in der Begründung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

Die Hinweise zu den weiteren Richtlinien werden zur Kenntnis genommen.

Es ist lediglich in Loisnitz eine Potentialfläche für eine Erweiterung der dort bestehenden Photovoltaikanlage in der Nähe der Autobahn A93 dargestellt.

Falls es zu einer Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt, wird ebenfalls, wie bei der Photovoltaikanlage Loisnitz I, ein Blendgutachten erstellt.

Kenntnisnahme und Beachtung

Stellungnahme

3. Das Brückenwerk 172d an der AS Teublitz soll nach dem aktuellen Stand der Planungen voraussichtlich ab 2036 erneuert werden. Etwaige damit einhergehende Ansprüche gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes sind ausgeschlossen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stellungnahme

4. Bepflanzungen zur Seite der BAB A93 hin, sind regelmäßig zurückzuschneiden, soweit Zuwegungen beeinträchtigt werden könnten.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stellungnahme

5. Es ist bei dem geplanten Gewerbegebiet an der BAB A93 AS Teublitz für den Betriebsdienst ein 5m breiter Anwandweg zur Seite hin der BAB A93 inklusive der dazugehörigen Anschlussstellenäste freizuhalten.

Abwägung

Dies wird in der künftigen Planung mitberücksichtigt

Stellungnahme

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

Abwägung

Kenntnisnahme

Stellungnahme

7. Auf die vom Verkehr und Unterhalt der BAB A93 ausgehenden und auf das Planungsgebiet ev. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

Abwägung

Dies wurde bei der Erstellung des Klimagutachtens für die Ausweisung des GE/GI an der A93 berücksichtigt.

Stellungnahme

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

Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt bei künftigen Planungen von Beleuchtungsanlagen. Insbesondere wird in der neuen Planung zum Gewerbe- und Industriegebiet an der A93 ein entsprechender Hinweis zum Schutz der Verkehrsteilnehmer vor Blendwirkung mit aufgenommen.

Stellungnahme

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

Abwägung

Auch bezüglich der nicht zu erfolgenden Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird ein Hinweis in den neu zu überarbeitenden Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

Stellungnahme

10. Da noch nicht ersichtlich ist, wie die Entwässerung hinsichtlich Behandlung und Rückhaltung zukünftig geplant wird, kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden. Die Autobahn GmbH des Bundes ist bei der weiteren Planung zu beteiligen.

Abwägung

Die Autobahn wird durch die Planung des Gewerbe- und Industriegebietes an der Autobahn A 93 durch die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser nicht beeinträchtigt werden.

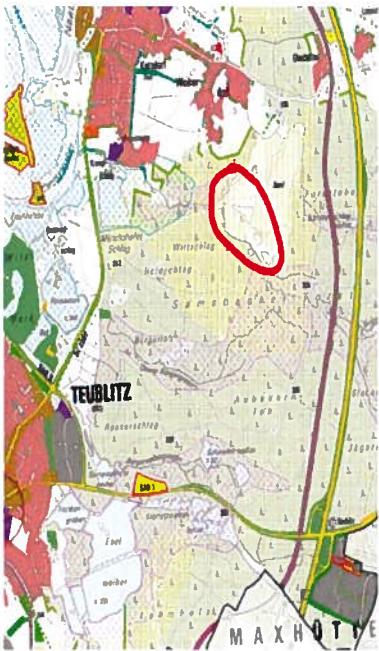
Die Autobahndirektion wird beim nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zum Gewerbe- und Industriegebiet an der A93 (nach § 214 BauGB) erneut beteiligt. Der Bebauungsplan wird künftig auch Regenrückhaltebecken vorsehen und Aussagen zur geplanten Entwässerung enthalten.

16 Bauunternehmen Rösl vom 26.05.2025

Stellungnahme

Unsere Betriebsanlage „Tontagebau Weiherdorf“ fällt in den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes.

Hinsichtlich der Teilkarte „Maßnahmenplanung“ wären wir offen für Gespräche mit der Stadt Teublitz, wenn diese im süd-östlichen Teil des oben genannten Tagebaus bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes eine Gewerbe- oder Industriefläche ausweisen möchte.



Abwägung

Die Lage der beschriebenen Fläche zeigt keine Anbindung zur bestehenden Bebauung. Eine Ausweisung von Bauflächen ohne Anbindung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen/Ausnahmen möglich, die in der Landes- bzw. Regionalplanung festgelegt werden. Dennoch steht die Stadt zum gegebenen Zeitpunkt Gesprächen offen gegenüber.

17 Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord vom 26.05.2025

Stellungnahme

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord wurden sowohl zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, als auch zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes bereits Stellungnahmen abgegeben, welche inhaltlich aufrechterhalten bleiben.

Abwägung

Hierzu wird auf die erfolgten Abwägungsbeschlüsse aus den Jahren 2019/2020 bzw. auf den Beschluss im laufenden Verfahren vom 29.01.2025 verwiesen.

Stellungnahme

Folgende Anmerkungen hinsichtlich der Festlegungen im Regionalplan Oberpfalz-Nord sind hierzu ergänzend angezeigt:

Die in der Karte „Energie“ des Landschaftsplanes dargestellten Schwerpunktflächen für den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen entsprechen im Grunde den zur Ausweisung vorgesehenen Vorranggebieten SAD 29 „südwestlich Bubach an der Naab“ und SAD 28 „südöstlich Teublitz“ im Regionalplan Oberpfalz-Nord. Derzeit werden die Stellungnahmen aus dem ersten Anhörungsverfahren ausgewertet und die Kulisse überarbeitet, eine erneute Befassung des Planungsausschusses und die Einleitung des ergänzenden Anhörungsverfahrens ist für den 22. Juli 2025 vorgesehen. Nach jetzigem Stand können die beiden VRG SAD 28 und SAD 29 im Entwurf verbleiben, werden jedoch vsl. aufgrund einer Erhöhung der Siedlungsabstände und Abstände zu Verkehrsflächen etwas reduziert, so dass Flächenanteile von ca. 72 ha (SAD 29) und 188 ha (SAD 28) auf dem Gebiet der Stadt

Teublitz verbleiben. Es wird empfohlen die Änderungen auch in den Landschaftsplan einzuarbeiten.

Abwägung

Die in der Karte Energie dargestellten Flächen decken sich mit dem Arbeitsstand zur Regionalplanfortschreibung vom 23.05.2025 bezüglich der VRG's SAD 28 und 29. Das vorläufige Ergebnis dieses ergänzenden Anhörungsverfahrens liegt der Stadt noch nicht vor. Sollte dies bis 31.07.2025 vorliegen, so können die Flächen noch vor der Vorlage zur Genehmigung der Planung geändert werden. Ansonsten bleibt dieser jetzige Stand in der Darstellung bestehen. Gemeinden können von der Darstellung von Vorrangflächen für Windenergie von der Regionalplanung abweichen.

Stellungnahme

Hinsichtlich der auszugsweisen wiedergegebenen regionalplanerischen Festsetzungen der Regionalplankapitel A (Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte), B VI (Soziale und kulturelle Infrastruktur) sowie B IV Wirtschaft (Fortschreibung Bodenschätz) wird darauf hingewiesen, dass diese inzwischen fortgeschrieben wurden. Zudem finden sich u.a. auch unter dem Punkt Verkehrswesen auf S. 29 der Begründung regionalplanerische Festlegungen, die nicht mehr aktuell sind. Die Begründung sollte dementsprechend aktualisiert werden (u.a. auch hinsichtlich der Karten zur Raumstruktur auf S. 17, der Zielkarte „Siedlung und Versorgung“ auf S. 27). Die aktuellen Festlegungen des Regionalplans Oberpfalz-Nord sind eingestellt unter

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und Regionalplanung/_Regionalplanung/index.html.

Abwägung

Die Begründung wird hinsichtlich der auszugsweisen wiedergegebenen regionalplanerischen Festsetzungen der Regionalplankapitel A, B IV und B VI entsprechend deren nun erfolgten Fortschreibung aktualisiert. (Herr Garkisch)

Auch die genannten Punkte zum Verkehrswesen auf S. 29 der Begründung werden korrigiert. Ebenso wird die Karte Raumstruktur auf S. 17 angepasst.

18 Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach vom 26.05.2025

Stellungnahme

Gegenüber dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 01.02.2024 haben sich keine für das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach relevanten Änderungen ergeben.

Daher bestehen gegen den erneut vorgelegten Flächennutzungsplan seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen; die Auflagen unserer Stellungnahme vom 28.03.2024 sind weiter zu beachten.

Abwägung

Kenntnisnahme

19 LBV, Schreiben vom 26.05.2025

Stellungnahme

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.04.2024 zum Verfahren „Landschaftsplan Neuaufstellung, frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Bekanntmachung vom 13.03.2024; Frist: 17.04.2024“. Die darin geäußerten Kritikpunkte halten wir volumnfänglich aufrecht. Wir sehen diese durch die geringfügigen Planungsänderungen keineswegs beseitigt, sondern sogar bestätigt. Dies gilt insbesondere für die Planungen für ein Gewerbegebiet an der A93, Autobahnausfahrt Teublitz. Wir wiederholen unsere

grundsätzliche Kritik an der Motivation zur Neuaufstellung des Landschaftsplans, die nach dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes von 2021 vor allem die Verwirklichung dieses Gewerbegebietes zum Ziel hat.

Wir möchten bezüglich dieses geplanten Gewerbegebietes an der A93 insbesondere auf die die öffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz vom 29.01.2025 verweisen, in der u.a. die Stellungnahmen der Fachbehörden wiedergegeben werden, sowie die Antworten der Stadtbehörde.

Sowohl das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf (AELF) als auch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf (UNB) haben fachlich fundierte und im Blick auf ein geplantes Gewerbegebiet an der Autobahn sehr kritische Stellungnahmen abgegeben. Es befremdet, dass trotz dieser eindeutigen behördlichen Einschätzungen unverdrossen an der Planung festgehalten wird. Vielmehr sah sich der beauftragte Planer zur Aussage bemüßigt, mit der UNB „mal Klartext [zu] reden“ (Zitat der öffentlichen Stadtratssitzung am 29.01.2025, kann von Zuhörenden bestätigt werden). Noch deutlicher kann man den Versuch politischer Einflussnahme auf Fachstellen nicht zum Ausdruck bringen.

Im „Auszug der Niederschrift vom 29.01.2025, S. 58“ heißt es (abweichend vom Beschlussbuch zur Sitzung vom selben Tag) auf die Nachfrage einer Stadträtin: „Erklärung Dr. Schober: Die UNB gehe hier schon zu weit.“

Als Grundlage für die Widersprüche der Stadt Teublitz gegenüber den Aussagen der Fachbehörden werden insbesondere zwei Gutachten verwendet:

Abflussmengen zur hydrologischen Beweissicherung zur Errichtung eines Gewerbegebietes“ (Piewak und Partner 2024)

„Klimagutachten zum Planvorhaben Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ (Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie 2024)

Zu diesen beiden Gutachten stellen wir fest, dass sie den erforderlichen fachlichen Ansprüchen nicht gerecht werden.

Wir appellieren an dieser Stelle erneut an die Stadt Teublitz, von den Planungen Abstand zu nehmen. Das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes von 2021, äußerte neben formalen Gründen auch eine Vielzahl von erheblichen, fachlich begründeten Bedenken, die der Verwirklichung des Gewerbegebietes grundsätzlich entgegenstehen. Dies wird von der Stadt Teublitz fälschlicherweise regelmäßig als eine Art „Hausaufgabe“ dargestellt, die man vom VGH erhalten und nun abzuarbeiten habe. Es ist unverantwortlich, weiterhin erhebliche Ressourcen in dieses Vorhaben zu investieren. Ein erneutes Scheitern der Pläne ist absehbar, da sie diametral verschiedenen gesetzlichen Rahmenbedingungen widersprechen. Dabei ist noch nicht einmal die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes (Strom, Wasser, Abwasser) erörtert worden.

Die beiden o.g. Gutachten, die dem Entwurf für den Landschaftsplan bzw. Flächennutzungsplan beigelegt sind, stellen einen weiteren Beleg dafür dar, dass dieser Entwurf nur dem einen Zweck dient, nämlich das Gewerbegebiet an der A93 durchzusetzen. Der LBV wird sich erst detailliert zu diesen Gutachten im Rahmen der vertieften Bauleitplanung äußern, da solche flächenbezogenen Gutachten eigentlich nicht Gegenstand eines Landschafts- bzw. Flächennutzungsplanes sein sollten.

Bei der Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Entwurf 19.2.2025, geändert am 20.3.2025) fällt auf, dass hinsichtlich des Gewerbegebietes an der A93 G-d'I von der Stadt Teublitz die Funktion der Fläche als Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes in Zweifel gezogen wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Aufgabe des regionalen Planungsverbandes ist.

Es ist befremdlich, dass von einer Kommune im Hinblick auf ein Einzelvorhaben die Vorgaben der Regionalplanung in Zweifel gezogen werden, noch dazu ohne jegliche fachlich fundierte Begründung.

Wir stellen ferner infrage, dass für die Verwirklichung des Gewerbegebietes ein „außerordentliches öffentliches Interesse“ vorliegt. Letztlich handelt es sich um eine Vorratsplanung, für die allenfalls allgemeine Bedarfsanfragen vorliegen.

Bezüglich des Gewerbegebietes an A93 möchten wir noch auf folgenden Vorgang hinweisen:

Mitarbeiter des LBV untersuchen das betroffene Gebiet seit vielen Jahren intensiv hinsichtlich Artenvielfalt oder auch Wasserhaushalt. Die Beobachtungen (z. B. Nachweise für bestimmte Arten) wurden den Planern bislang unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Leider wurde uns mitgeteilt, dass den beauftragten Kartierern der Kontakt zum LBV von Seiten der Stadt Teublitz nunmehr untersagt ist.

Abgesehen von der Tatsache, dass den Planern damit rechtlich relevante Daten nicht mehr zur Verfügung gestellt werden können, ist diese Unterbindung des fachlichen Austausches ein bemerkenswerter Vorgang und ein weiterer Beleg dafür, dass die Stadt Teublitz das Vorhaben offenbar um jeden Preis durchsetzen will.

Hinsichtlich alternativer Gewerbeflächen möchten wir auf die umfangreichen Diskurse im Städtedreieck zur kommunalen Zusammenarbeit verweisen. Geographisch gibt es im Städtedreieck genügend Flächen für weitere Gewerbeentwicklung. In Teublitz wären z. B. Fläche im unmittelbaren Umfeld der Firma Läpple denkbar (nicht nur die Fläche G-e im Flächennutzungsplan).

Im dortigen Umfeld ein „urbanes Gebiet“ (H-c) zu planen, ist jedoch naturschutzfachlich abzulehnen, u.a. aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wasserschutzgebiet, sowie zu biotopkartierten Wäldern.

Aus Naturschutzsicht ist es inakzeptabel, dass nur im Rahmen von Gemeindegrenzen geplant wird, und dabei auf scheinbar leicht verfügbare, staatliche Flächen zurückgegriffen wird, weil der Erwerb privater Grundstücke womöglich mühsamer ist. An dieser Stelle ist auch die Bayerische Staatsregierung aufgefordert, ihre Staatswaldflächen nicht automatisch für kommunale Planungen zur Verfügung zu stellen.

Man muss generell auch immer wieder die Frage stellen, inwieweit das angestrebte fortgesetzte Wachstum von Wohn- und Gewerbeflächen dem Gemeinwohl dient, ganz abgesehen von den grundsätzlichen ökologischen Bedenken hinsichtlich der allgemeinen Wachstumsideologie.

Der Landschaftsplan Teublitz als integrierter Bestanteil des Flächennutzungsplanes bietet keinerlei Fortschritt für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Nutzung des Gemeindegebietes. Es geht schlicht um ökonomisches Wachstum, insbesondere aber um ein Gewerbegebiet. Die Ziele eines Landschaftsplanes werden klar verfehlt, wie dies in unserer ersten Stellungnahme bereits dargelegt wurde. Der LBV lehnt die Planungen daher nach wie vor entschieden ab.

Der LBV lehnt das ergänzende Verfahren zur Integration des LP in den FNP ab.

Abwägung

Hierzu wird auf die bereits erfolgte Abwägung zu dieser Stellungnahme Nr. 17 im Beschluss vom 29.01.2025 verwiesen. Die vorgebrachten Bedenken wurden gehört, bewertet und

teilweise durch weitere Gutachten nachgeprüft und sogar die Planung entsprechend angepasst.

Ein Versuch politischer Einflussnahme kann daraus nicht angenommen werden. Herr Dr. Schober ist in keinem politischen Amt. Als Fachplaner im Büro Dr. Schober aus Freising begleitet bzw. führt er den Planungsprozess zur Aufstellung eines Landschaftsplans. Die UNB wurde, ebenso wie alle anderen Fachstellen, ohne weitere vorherige Abstimmungen, Absprachen oder dergleichen am Verfahren weiter beteiligt. Die Stadt Teublitz entschuldigte sich lediglich für die etwas unglücklich formulierte Aussage mit Schreiben vom 06.02.2025. Diese Worte spiegeln keinen Willen einer politischen Einflussnahme wider.

Die Aussage des LBV ist eine Unterstellung – sowohl gegenüber den Planern, Mitarbeitern und Entscheidungsträgern der Stadt Teublitz als auch gegenüber dem Fachpersonal der unteren Naturschutzbehörde, da diese Aussage implementiert, dass diese in ihrer fachlichen Entscheidung politisch beeinflussbar wären. In einem förmlichen Beteiligungsverfahren sind derartige Wortklaubereien nicht zielführend und schaden eher einer ausgewogenen, objektiven Betrachtungsweise im Planungsprozess.

Herr Dr. Schober zielte mit dieser Aussage im Übrigen lediglich darauf ab - was er auch gleich klar mit erläutert hat - dass die UNB mit ihrer Stellungnahme auf Einzelheiten der vormalen bestehenden Planung zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahn A93“ abzielt bzw. zu tief in die Planung einsteigt (z. B. bei genannten Pflanz- und Bebauungsabständen, Ausgleichserfordernissen usw.). Auf Ebene des Landschaftsplans geht dies zu tief ins Detail. Die relevante, übergeordnete Bauleitplanung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, stellt lediglich die Art der Flächennutzung dar und trifft keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung, dem genauen Umgang hinsichtlich des Artenschutzes, der Grünordnung oder der Ausgleichsplanung. Dies sei erst auf Ebene des neu zu überarbeitenden Bebauungsplans zu klären. Wenn diese Planung wieder aufgenommen und angepasst wird, finden selbstverständlich sogenannte „Scoping-Termine“ mit den wichtigsten Fachstellen statt. Hierbei geht es aber nicht um politisch inszenierte Beeinflussung, sondern darum eine Planung zu erstellen, die möglichst umfassend die Belange der Fachstellen berücksichtigt.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen wird nicht davon ausgegangen, dass diese Gutachten nicht den erforderlichen Ansprüchen genügen. Keiner der Fachstellen äußerte eine Kritik dahingehend.

Da nicht genannt wird, welchen gesetzlichen Rahmenbedingungen der Flächennutzungsplan bzw. der Landschaftsplan durch die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets an der A93 widerspricht, kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Von den Fachstellen wurde ebenfalls kein konkreter Widerspruch geäußert. Es werden lediglich Bedenken geäußert und auf die Schwierigkeit der Planung hingewiesen. Der Stadt Teublitz ist bewusst, dass umfangreiche Ausgleichs-, CEF-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Vorgaben zur klimaverträglichen Bebauung usw. erforderlich sind.

Eine Erschließungsplanung ist kein zwingender Bestandteil eines Bebauungsplanes und schon gar nicht eines Flächennutzungs- oder Landschaftsplans. Daher wird diese auch in der übergeordneten Planung nicht erörtert.

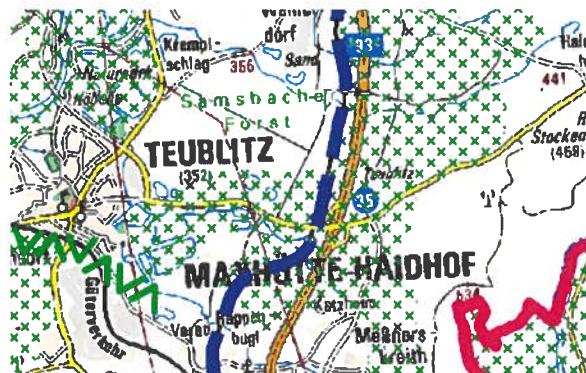
Es ist richtig, dass solche Gutachten eigentlich erst auf Ebene des Bebauungsplanes für gewöhnlich erstellt werden. Jedoch steht es der Stadt Teublitz frei, schon vorab in der übergeordneten Flächennutzungs- und Landschaftsplanung solche zusätzlichen umweltbezogenen und sonstigen Informationen zur Entscheidungsfindung bzw. zur Erläuterung oder Abwägung der Stellungnahmen einzuholen. Insbesondere bei den Stellungnahmen gingen zahlreiche Belange aus der Öffentlichkeit ein, die eher einer Bebauungsplanung zuzuordnen gewesen wären. Allerdings war es ein Ziel der Stadt,

möglichst frühzeitig im Planungsprozess auch Antworten zu geben und damit mehr Transparenz zu erreichen. Die Bedenken wurden nicht „verlagert“ auf den nachfolgenden Bebauungsplan, sondern gleich im Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanaufstellungsverfahren geprüft.

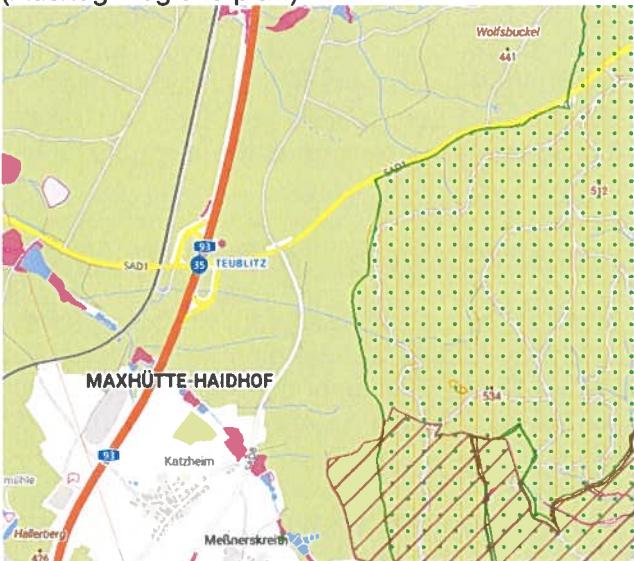
Selbstverständlich obliegt dem Regionalen Planungsverband die Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Jedoch ist wohl unumstritten, dass bei der umfangreichen Darstellung dieser landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete es durchaus Differenzierungen geben kann, inwieweit bzw. in welchem Maß die Funktionen eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes in jedem ausgewiesenen Bereich auch tatsächlich erfüllt wird.

Wie auf S. 117/118 in der Begründung erläutert, ist die Fläche durch die starke Lärmbelastung von der A93 mit mehr als 36.000 kfZ/Tag stark entwertet und kann die Funktionen eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes u.E. nicht erfüllen. Die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Sicherung bzw. Erweiterung von Arbeitsmöglichkeiten im Stadtgebiet werden aufgrund fehlender Alternativen für große Gewerbeplätze in die Bewertung mit einbezogen und der ökologischen Ausgleichsfunktion der bestehenden Waldfläche gegenübergestellt.

Der Bedarf an Gewerbeplätzen wurde im Gutachten „Standortanalyse zur Gewerbeplänenentwicklung in der Stadt Teublitz“ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Oktober 2024) aufgezeigt. Hier liegt ein außerordentliches öffentliches Interesse vor.



(Auszug Regionalplan)



Auch möchten wir in diesen Zusammenhang nochmals darauf hinweisen, dass die Fläche des GE/GI an der A93 weder in einem Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet) noch in einem FFH-Gebiet (rot-braune Schraffur) und auch in keinem Naturpark (gelbe Schraffur)

noch in einem Naturschutzgebiet liegt.

Inwieweit konkrete Bedarfsanfragen nach Gewerbegebäuden bei der Stadt Teublitz bzw. in der Region vorliegen, kann von Seiten des LBV nicht beurteilt werden. „Allgemeine“ Anfragen nach gewerblichem Bauland gibt es im Übrigen bei der Stadt eigentlich keine. Alle Interessenten sind in ihrer Anfrage bereits sehr konkret. Sie wissen was sie für ein Gewerbe dort machen möchten, wie groß etwa die Fläche sein soll, welche baulichen Voraussetzungen benötigt werden, wieviel Arbeitsplätze etwa entstehen und in der Regel gäbe es schon einen gewünschten Zeitplan.

Wenn mit der Formulierung allgemein bzw. konkret gemeint war, ob schon Wünsche nach Optionskaufverträgen bei der Stadt vorgebracht wurden, dann kann auch dies bejaht werden. Die Stadt hat allerdings derartige Verträge bisher noch nicht abgeschlossen.

Die Stadt Teublitz hat bisher jede Sichtung bzw. Meldung von bestimmten Arten durch Mitarbeiter des LBV berücksichtigt. Fundierte Kenntnisse aus Untersuchungen zum Wasserhaushalt, die über die Tatsache, dass hier teilweise feuchte Waldböden mit wenigen anmoorigen Bereichen vorhanden sind, wurden bisher von Seiten des LBV noch nicht dargelegt. Dies ergab auch die Waldbodenkartierung und eine von der Stadt beauftragte Untersuchung von Frau Dr. Simone Tausch (Flora+Fauna Partnerschaft).

Für die Vorgehensweise, lediglich den beauftragten Fachplanern die Kenntnisse zuzutragen und nicht der eigentlich für die Planung verantwortlichen Gemeinde, gibt es keinen schlüssigen Grund. Sämtliche Belange und Hinweise zur Planung sind gesammelt an eine genannte Stelle – in dem Fall der Bauverwaltung der Stadt Teublitz – mitzuteilen. Nur so ist gewährleitet, dass keine wichtigen Informationen u. U. verloren gehen.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Gespräche mit dem LBV sehr einseitig, ohne Kompromissbereitschaft geführt wurden. Es gab leider keine zielführende Ergebnisse. Es geht dem LBV in diesem speziellen Fall, der immer wieder von diesem Naturschutzverband als richtungsweisenden Präzedenzfall auserkoren wurde, nicht darum, eine Planung durch Fachwissen zu verbessern, sondern nur diese zu verhindern. Sollten Kenntnisse vorliegen, die nach geltendem Recht klar zu einer Verhinderung führen würden, können Artensichtungen und sonstige Belange im Rahmen der noch anstehenden weiteren Beteiligungsverfahren oder einfach per direkter E-Mail an die Stadt genannt werden.

Das GI/GE an der Autobahnanschlusstelle Teublitz weist überwiegend großflächige Industrieflächen aus, die aufgrund ihrer Größe und der Nutzung an einer Autobahnanschlusstelle sinnvoll sind. Vergleichbare Flächen werden im Städtedreieck in der Nähe Autobahnanschlusstelle Ponholz vom Netto Zentrale Lager genutzt – ein großer Arbeitgeber in der Region. Ein Vergleich mit klassischen, kleinteiligen Gewerbegebäuden ist hier aufgrund der ausgewiesenen Nutzung nicht möglich.

Die genannten Flächen in unmittelbarer Nähe der Firma Läpple sind für eine großflächige Industriegebietsausweisung ebenso zu klein bzw. nicht geeignet. Im Rahmen der Ausweisung des Sonder- und Gewerbegebiets „Teublitz Süd-Ost“ hat sich bereits deutlich gezeigt, dass durch die Nähe des bestehenden Industriegebiets Läpple es zu einer Bündelung von Immissionen kommt, die insbesondere die Hugo-Geiger-Siedlung oder die in der Nähe liegende Bereiche der Stadt Teublitz massiv beeinträchtigen würde und auch über die zulässigen Immissionsschutzwerte hinaus ginge.

Aufgrund der Einstellung der Umfahrungsstraße ergibt sich auch keine funktionierende Erschließbarkeit für großflächige Industrie oder Gewerbe. Dies hat sich auch deutlich im Verkehrsgutachten vom Dez. 2024 wiedergespiegelt. Dies wurde auch bereits mehrfach in der erfolgten Alternativenprüfung dargelegt.

Die Ausweisung von Urbanen Gebieten (= eine besondere Form des Mischgebiets) ist in

der Nähe von Wasserschutzgebieten und biotopkartiereten Wäldern durchaus möglich, da diese davon nicht beeinträchtigt werden. Unter Umständen ist hierzu noch eine gesonderte Prüfung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Kraft Gesetz steht einer Gemeinde erstmal nur innerhalb ihrer Gemeindegrenzen die Planungshoheit zu. Zudem sind die Flächen des Freistaates Bayern keineswegs „leicht“ zu erwerben. Die Stadt Teublitz muss hierfür in gleicher Größe Tauschflächen zur Verfügung stellen, damit der Staatswald durch eine geplante Veräußerung nicht weniger wird.

Im Stadtgebiet Teublitz ist der überwiegende Waldbestand Staatswald. Die Alternativenprüfung hat gezeigt, dass es keine geeigneten Standorte für ein Industrie- und Gewerbegebiet im Stadtgebiet gibt. Die Prüfung einer eventuellen Verfügbarkeit von privaten Flächen erübrigt sich daher.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Abwägungsprozess zu prüfen, ob eine Ausweisung von Wohn- oder Gewerbeflächen dem Gemeinwohl dient oder in unrechtmäßiger Weise die Natur beeinträchtigt. Dabei sind allerdings alle Belange gleichwertig gegeneinander und zueinander zu betrachten und abzuwagen. Eine rein einseitige Betrachtungsweise von Seiten des Naturschutzes kann dabei nicht im allgemeinen, breiten, öffentlichen Interesse stehen und ist auch nicht zulässig.

In Zeiten der Rezession zeigt sich deutlich, dass auch der Bedarf an ortsnahen, qualitativen Arbeitsplätzen, oder der Bedarf an Gewerbe- und gut erreichbaren Industrieflächen von hohem öffentlichem Interesse ist. Der Nutzen für die Gemeinschaft durch die später fließenden Gewerbesteuereinnahmen ist ebenso nicht außer Acht zu lassen, da diese für die Erhaltung der örtlichen Infrastruktur eine wichtige Rolle spielen.

Somit wird deutlich, dass zwar der LBV als Naturschutzverband bei der Ausweisung von Bauflächen nur die Belange des Naturschutzes berücksichtigen kann, aber einer Stadt steht dies in der Ausübung ihrer Planungshoheit nicht zu. Es müssen alle relevanten Belange berücksichtigt werden.

20 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 28.05.2025

Stellungnahme

Bezüglich des o.g. Vorhaben möchte die Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern folgendes ausführen.

S. 48 Erstellung und Umsetzung eines Abbau- und Folgenutzungskonzeptes 2. Absatz.

In ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehalttsflächen für Rohstoffgewinnung gibt es die regionalplanerischen Vorgaben für die Folgenutzung/Rekultivierung, die Ausgestaltung erfolgt im landschaftspflegerischen Begleitplan auf Grundlage der BayKompV im Genehmigungsverfahren. Eine pauschale Vorfestlegung einer Folgefunktion „Naturschutz“ auf mindestens 50 % der Fläche kann den Zielen der Raumordnung widersprechen. Das Nachfolgenutzungsziel wird im jeweiligen Genehmigungsverfahren festgesetzt, besonders hochwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. besondere Waldausprägungen können auch dazu führen, dass die Nachfolgenutzung in Richtung "Landwirtschaft" oder "Forstwirtschaft" geht.

Abwägung

Das genannte pauschale Ziel 50 % der Fläche für eine Folgefunktion dem Naturschutz zu widmen stammt aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Schwandorfs und wurde in den Landschaftsplan daher so übernommen. Dieses Arten- und Biotopschutzprogramm stellt eine fachliche Leitlinie für den Naturschutz auf Landkreisebene dar. Dies ist daher keine zwingende Vorgabe, sondern lediglich eine wünschenswerte Flächennutzung in der Zukunft. Wie beschrieben, wird die Nachfolgenutzung im jeweiligen Genehmigungsverfahren festgesetzt. Dabei werden die Belange der Regionalplanung Berücksichtigung finden.

Stellungnahme

S. 152 die nicht zutreffende Wertung im 3. Absatz sollte gestrichen werden (auch eine sog. "Rekultivierung" kann naturschutzfachlich wertvoll sein, Abbaustellen waren in der Regel vorher landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen und keine Biotope).

Auf den Seiten 259/260 sowie 278 ist richtig dargestellt, dass aktive Abbaustellen wichtige Lebensräume darstellen.

Abwägung

Der Satz im Absatz 3:

„In der Regel werden sie nach Beendigung des Abbaus verfüllt und begrünt, aufgeforstet oder landwirtschaftlich genutzt (sog. "Rekultivierung") und fallen damit häufig als potentiell wertvoller Lebensraum aus.“

Wird geändert in:

„In der Regel werden sie nach Beendigung des Abbaus verfüllt und begrünt, aufgeforstet oder landwirtschaftlich genutzt (sog. "Rekultivierung"), so wie die Flächen vorher genutzt wurden. Als potentiell wertvoller Lebensraum könnten diese unter Umständen dadurch verloren gehen.“

Stellungnahme

S. 161 und 162: Eine Bewertung über Eingriffe in das Grundwasser erfolgt im Genehmigungsverfahren, für die pauschale Behauptung im letzten Satz des 1. Absatzes auf Seite 162 fehlt der Beweis.

Abwägung

Der Satz auf S. 162 oben:

Insbesondere beim Nassabbau kommt es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers.

wird wie folgt relativiert:

Insbesondere beim Nassabbau könnte es daher zu Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen, was durch eine sorgfältige Planung und Überwachung jedoch vermieden werden kann.

Die Begründung zu dieser Behauptung steht im Satz davor:

„Durch deren Abtragung wird in den Untergrund eingegriffen und eine Beeinflussung von grundwasserführenden Schichten ist nicht auszuschließen.“ Zudem seien hier zur Erläuterung folgende Risiken erwähnt:

- Schadstoffe aus dem Abaugebiet können in das Grundwasser gelangen und es verunreinigen.
- Die Entnahme von Grundwasser zur Gewinnung von Rohstoffen kann den Grundwasserhaushalt beeinträchtigen.
- Der Nassabbau kann die natürliche Filterfunktion des Bodens beeinträchtigen und somit die Schutzfunktion des Grundwassers schwächen.

Stellungnahme

Informativ möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Braunkohlenverleihung "Haidhofzeche" mittlerweile erloschen ist.

Abwägung

Kenntnisnahme

Bezüglich des vorliegenden Verfahrens möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu unserer Stellungnahme vom 12.04.2024 folgendes ergänzen.

1. Altlasten

Keine weiteren Anmerkungen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stellungnahme

2. Grundwasser- und Bodenschutz

2.1 Öffentliche Wasserversorgung

Zum Abschnitt A.2.6.9 Wasserschutzgebiete (S. 43/44 der FNP-Ergänzung) möchten wir anmerken, dass es die Bezeichnung "Wasserschutzgebiet der Zone III" nicht gibt. Wie richtigerweise geschrieben wurde, werden Wasserschutzgebiete entsprechend der örtlichen Bedingungen individuell bemessen und in Schutzzonen gestaffelt (meist Zone I, Zone II und Zone III) ausgewiesen. Im Fall des Wasserschutzgebietes der beiden Tiefbrunnen von Teublitz konnte aufgrund der Brunnentiefen und der lokalen Ausprägung der Deckschichten eine Zone II (engere Schutzzzone) entfallen. Im unmittelbaren Nahbereich der Brunnen ist jedoch sehr wohl der Fassungsbereich (Zone I) ausgewiesen. Dieser dient dem unmittelbaren Schutz der Brunnen, muss eingezäunt sein und darf nur von befugten Personen betreten werden. Alle Verbotenen bzw. nur beschränkt zulässigen Handlungen können in § 3 Abs. 1 der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung nachgelesen werden.

Abwägung

Die Ausführungen auf S. 43/44 zum Wasserschutzgebiet der Zone III werden entsprechend den Anmerkungen der Behörde korrigiert.

Stellungnahme

2.2 Bodenschutz

Keine weiteren Anmerkungen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stellungnahme

3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung

Es gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 12.04.2024.

In Anbetracht der fortschreitenden Klimaerwärmung ist besonders auf eine wassersensible Siedlungsentwicklung mit naturnaher Regenwasserbewirtschaftung zu achten. Sofern, trotz der gesetzlichen Präferenz der Versickerung, weiterhin Niederschlagswassereinleitungen erforderlich sind, ist dabei der unbefriedigend bis schlechte ökologische Zustand des vorhandenen Grabensystems zu berücksichtigen (geringe Aufnahmefähigkeit verbunden mit mangelhafter Selbstreinigungskraft).

Abwägung

Der Stadtrat der Stadt Teublitz befasste sich mit Beschluss Nr. 1 vom 29.01.2025 unter Punkt 29 mit der Stellungnahme vom 12.04.2024 Diese wird weiterhin beachtet.

Bei künftigen Siedlungsentwicklungen wird auf Bebauungsplanebene bzw. bei der Erschließungsplanung eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung angestrebt.

Stellungnahme

4. Überschwemmungsgebiet / Wild abfließendes Oberflächenwasser

4.1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Naab
Keine weiteren Anmerkungen.

4.2 Starkregen / Sturzfluten
Keine weiteren Anmerkungen.

5. Zusammenfassung
Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden besteht mit den vorgelegten Unterlagen im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Einverständnis. Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Abwägung
Kenntnisnahme

22 Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern, Schreiben vom 23.04.2025

Stellungnahme

Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Abwägung
Kenntnisnahme

23 Regionalplanung – Sachgebiet 24 – Regierung der Oberpfalz, Schreiben vom 28.04.2025

Stellungnahme

Zur Fortschreibung Windenergie - Rückmeldung der Bundeswehr zur 1. Anhörung:

SAD 28: (Nähe Autobahnauffahrt A93)

BAIUDBw vom 23.01.25

Diese Potentialfläche befindet sich im Jettieffluggebiet der Bundeswehr (ED-R 150). Die Potentialfläche kommt generell für die Planung von Windenergieanlagen in Frage.

Ergänzende Stellungnahme

Die maximale Bauhöhe aufgrund der Jettiefflugstrecke der Bundeswehr (ED-R 150) beträgt 853 m über NHN.

SAD 29 (Münchshofener Berg - Nähe Richthof/Stocka)

BAIUDBw vom 23.01.25

Diese Potentialfläche befindet sich im Jettieffluggebiet der Bundeswehr (ED-R 150). Ferner befindet sie sich im Interessengebiet des TrÜbPl Hohenfels. Die Potentialfläche kommt somit generell für die Planung von Windenergieanlagen in Frage.

Ergänzende Stellungnahme vom 14.03.2025:

Die maximale Bauhöhe aufgrund der Jettiefflugstrecke der Bundeswehr (ED-R 150) beträgt 853 m über NHN.

Jettieffluggebiet (ED-R150):

Im Jettieffluggebiet gelten Höhenbeschränkungen. WEA die diese Höhenbeschränkungen überschreiten werden abgelehnt. Sollten die WEA die Höhenbeschränkungen einhalten, so kann Ihnen zugestimmt werden. Genauer kann die Bundeswehr sich hierzu erst in konkreten Genehmigungsverfahren äußern.

Interessengebiet Truppenübungsplätze (TrÜbPD Hohenfels und Grafenwöhr):
Hier kann es in den Genehmigungsverfahren zur Planung von WEA zu Höhenbeschränkungen, sonstigen Auflagen oder zu Ablehnungen von WEA kommen. Genauer kann die Bundeswehr sich hierzu erst in konkreten Genehmigungsverfahren äußern.

Weitere Erläuterung:

Von der Bundeswehr wurde jeweils die niedrigste geltende Höhenbeschränkung angegeben.

Abwägung

Kenntnisnahme. Die in Teublitz geplanten Vorrangflächen für Windenergie bleiben auch im Regionalplanentwurf „Windenergie“ enthalten.

Voraussichtlich im Herbst 2025 erfolgt zur Regionalplanung der nächste Verfahrensschritt bzw. eine erneute Auslegung.

Die beiden Vorrangflächen für Windenergie bleiben daher weiterhin auch im Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan der Stadt Teublitz unverändert bestehen.

24 Stadt Burglengenfeld von 18.06.2025

Stellungnahme

Die Stadt Burglengenfeld erhebt zur vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Stadt Teublitz keine Einwände

Abwägung

Kenntnisnahme

25 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg – Schwandorf vom 04.06.2025

Stellungnahme

Der Bereich Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Wir begrüßen die Herausnahme der Gewerbeflächen G-b und G-c. Wir begrüßen den Bauabstand von 25 m bei PV-Anlagen zu Waldflächen. Wir begrüßen das Vorhaben des Erhalts und der Wiederherstellung von Auwäldern sowie die Moorrenaturierung auch mit Waldbiotopen.

Bei allen Maßnahmen, die Wald betreffen, ist die untere Forstbehörde frühzeitig zu beteiligen für eine zielführende Umsetzung.

Abwägung

Hierbei handelt es sich um das ursprünglich im vorherigen Flächennutzungsplan dargestellte Industrie- und Gewerbegebiet „Samsbacher Forst“ an der SAD 1. Die Begrüßung der Herausnahme dieser Planung im vergangenem Flächennutzungsplanverfahren wird zur Kenntnis genommen.

Die Forstbehörde wird stets bei allen Maßnahmen im Wald frühzeitig beteiligt.

Stellungnahme

Der geplante großräumige klimaangepasste Waldumbau ist positiv zu werten sowie die bisherigen Bemühungen den Waldflächenverlust auszugleichen. Das Ziel ist, klimastabile

Waldgesellschaften zu entwickeln und zu erhalten.

Im Protokoll der öffentlichen Stadtratssitzung am 29.01.2025 zur Abwägung der Einwendungen und Stellungnahmen TÖB wurden wir falsch zitiert und wir bitten folgenden Satz aus dem Protokoll zu streichen: „Keine Waldneugründungen im Gemeindegebiet“.

Abwägung

Dieser Satz stammt nicht aus dem Beschlussprotokoll. Hier heißt es korrekt:

„In der Karte Nr. 4 „FNP und Maßnahmenvorschläge“ sind keine Flächen ausgewiesen, auf denen explizit Wald neu begründet wird.“

Dies wurde jedoch dann in der zusammenfassenden Präsentation verkürzt wie geschildert wiedergegeben. Um das eigentliche Zitat auch in der Präsentation zu verbessern, wird der Satz in diesem Dokument im Nachgang noch wie folgt ergänzt „Keine Waldneubegründungen werden im Gemeindegebiet im vorliegenden Landschaftsplan dargestellt“. Dies beugt Missverständnisse vor.

Stellungnahme

Industriegebiet an der A93 AS Teublitz, Gem. Teublitz, Teilfläche der Fl.Nr. 461/0

Für dieses Vorhaben sind 20 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:

Walfunktionen nach Walfunktionsplan (WP) Gebiet 06 Oberpfalz Nord (Stand 2021)

- 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 klima-regulierenden Waldflächen in Siedlungsnähe zu erhalten, vor allem in Ballungsgebieten wie im Städtedreieck.

- Laut 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.“

Walfunktionen 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 begünstigt 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. Der Klimawandel und seine Auswirkungen gehören zu den wesentlichen Herausforderungen unserer Zeit. Wälder sollen als Kohlenstoffspeicher und als Produzenten des nachwachsenden klimaneutralen Rohstoffs Holz zur Lösung des Problems beitragen. Daneben haben die Wälder eine weitere wichtige Aufgabe zu erfüllen: Aufgrund ihrer Transpiration und Schattenbildung bleiben Wälder auch bei hohen sommerlichen Temperaturen verhältnismäßig kühl. Daher erwartet man vor allem von großen zusammenhängen den Waldgebieten, dass sie das Klima in einer für den Menschen positiven Weise beeinflussen (Latif 2009 in Projektgruppe WFK 2015).

Regionaler Klimaschutzwald zielt auf eine großräumige Wirkung ab. Um dies zu gewährleisten sind auch große Waldflächen notwendig.

Im vorliegenden Fall ist daher festzustellen, dass durch die beabsichtigte Rodung von 20 ha eine 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. Eine Klärung wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes gesondert erfolgen.

Abwägung

Der Stadt Teublitz ist die Sensibilität der Planungsfläche im Klimaschutzwald und im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst“ bewusst. Hier wurde auch in der Begründung zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan mehrfach eingegangen. Auch war dies bereits wiederholt Thema im Rahmen der bisher erfolgten Abwägungen zu den Stellungnahmen.

Die Auswirkungen auf das Klima oder die CO₂-Bilanz wurden daher explizit durch ein Gutachten nochmals geprüft. Es findet in dem Bereich weder eine umfangreiche Gewinnung von Kaltluftströmen statt noch wirkt sich der Wald für die Immissionsbelastung durch die Autobahn zu den in der Nähe liegenden Ortschaften positiv aus. Lediglich in der südwestlichsten Ecke der Planfläche haben die Bäume hier diese Wirkung. Diese bleiben aufgrund der Randeingrünung oder dem Weiterbestand der südlichen Teilfläche des Flurstücks auch erhalten.



Auch werden wichtige Kaltluftströme für Ortschaften nicht durch die Planfläche – sei es durch Wald oder Bebauung unterbrochen oder abgelenkt. Bodennahe Kaltluftströme

existieren bereits jetzt aufgrund der bestehenden Bepflanzung nicht.

Auch die Auswirkungen auf die künftigen Temperaturen wurden im Rahmen des Gutachtens geprüft. Durch die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets wird es zwar tagsüber im Gebiet zu einer Erhöhung der gefühlten Temperaturen kommen. Nachts wird allerdings im Wald vergleichsweise zu einer Freifläche oder einem weniger dicht besiedelten Bereich eine höhere Temperatur festzustellen sein. Der Klimawandel wird wohl Temperaturunterschiede von bis zu 2,7 Grad (tagsüber) bringen, allerdings unabhängig von der Ausweisung eines Gewerbegebiets.

Die Gegenüberstellung der geplanten Waldflächen zum übrigen Klimaschutzwald in unmittelbarer Nähe zeigt, dass dieser kleine Teilbereich lediglich eine untergeordnete Rolle spielt. Allerdings wird zugestimmt, dass mehrere kleinere Beeinträchtigungen im Klimaschutzwald trotzdem irgendwann in Summe eine Rolle spielen könnte. Allerdings ist – abgesehen von der Darstellung einer Vorrangfläche für Windenergie keine weitere Bebauung innerhalb des Klimaschutzwaldes bzw. im Wald allgemein in Teublitz geplant.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das AELF die Ausweisung des GI/GE an der Autobahnanschlussstelle Teublitz nicht als Ausschlusskriterium sieht, sondern für weitere Abstimmung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereit ist. Die Stadt wird diese künftige Planung vorzeitig mit dem AELF abstimmen.

Stellungnahme

Redaktionelle Änderungs- und Ergänzungswünsche für die Ergänzung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, geändert am 20.3.2025:

- Eindeutige Kennzeichnung der Waldflächen in den Themenkarten *Flächennutzung Ergänzungsplan* nach §b 214 Abs.4 BauGB- Entwurf und *Themenkarte 4 Maßnahmenplanung* – Flächennutzungsplan (Stand 19.02.2025).

Mehrere Waldflächen nach Art.2 BayWaldG werden falsch als Grünflächen dargestellt. Die gesicherten Waldflächen sind dem Forsteinrichtungswerk der Stadt Schwandorf zu entnehmen und als Flächen für Wald (12.2, dunkelgrün) zu kennzeichnen. Als Beispiel werden die Flächen auf dem Gelände des Wildparks „Hölllohe“ genannt. Für eine bessere Lesbarkeit ist evtl. auch eine eigene Einfärbung mit Ausweisung in der Legende hilfreich.

- Eindeutige Kennzeichnung „klimaangepasster Waldumbau“ auf Waldflächen aus dem Forsteinrichtungswerk der Stadt Schwandorf in der *Themenkarte 4 Maßnahmenplanung*.

Mehrere Waldflächen nach Art.2 BayWaldG werden mit der Maßnahme „Anpflanzung von Strauchhecken, Gehölzsäumen und Gehölzgruppen überplant. Dies ist zu berichtigen.

- Ergänzung der Legende für „Schwerpunktflächen für die Entwicklung von temporären und langfristigen Biotopen auf Abbauflächen“: „Offenland- und Waldbiotope“ statt nur „Biotope“. Die Legende soll dahingehend für ein besseres Verständnis geändert werden.

Abwägung

Die Waldflächen sind in der Themenkarte 1 „Tatsächliche Nutzung – Bedeutsame Arten“ zum Landschaftsplan bereits eindeutig als Wald gekennzeichnet. In der Themenkarte 4 „Maßnahmenplanung“ werden Maßnahmenvorschläge formuliert, welche die Waldflächen beinhalten. So werden z. B. Schwerpunktflächen für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen ausgewiesen, die auch Waldflächen bzw. Auwaldflächen beinhalten bzw. dem Erhalt, die Entwicklung oder der Bewirtschaftung von Wald nicht entgegenstehen, denn auch Wald ist Teil von Feuchtlebensräumen.

Bei den als „Grünflächen“ bezeichneten Flächen soll es sich um siedlungsnahe und

freizeitfrequentierte Flächen handeln, einschließlich von Waldfächern. Dieser Legendenpunkt wird redaktionell wie folgt abgeändert in „Siedlungsnahe und freizeitfrequentierte Grün- und Waldfächen“.

Der Legendenpunkt „Anpflanzung von Strauchhecken, Gehölzsäumen und Gehölzgruppen“ wird wie folgt redaktionell ergänzt: „Anpflanzung von Strauchhecken, Gehölzsäumen und Gehölzgruppen unter Erhalt der Waldstrukturen“.

Der Legendenpunkt „Schwerpunktflächen für die Entwicklung von temporären und langfristigen Biotopen auf Abbaufächern“ wird gemäß dem Vorschlag der Behörde auf „Schwerpunktflächen für die Entwicklung von temporären und langfristigen Offenland- und Waldbiotopen auf Abbaufächern“ abgeändert.

26 Landratsamt Schwandorf, Bodenschutz/Wasserrecht

Stellungnahme

Nachfolgend nehmen wir aus bodenschutz- und wasserrechtlicher Sicht Stellung zu o. g. Planungsvorhaben:

Bodenschutz:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.04.2024. Es sollte insbesondere nochmal überdacht werden, ob auch Verdachtsflächen einer Kennzeichnung bedürfen. Abgesehen davon ist eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan selbst (vgl. Nr. 15.12. PlanZV) überhaupt nicht erfolgt. Stattdessen wurde unter B.5.2 Altlastverdachtsflächen erneut die Karte Abb. 42 aufgenommen.

Unter Nr. 18.2.2 der Abwägungsniederschrift wurde festgehalten, dass „.... aus Datenschutzgründen verzichtet (wurde) Flurnummern bzw. anderweitige, genauere Angaben darzustellen“. Dennoch wurde nun in der Begründung zum Umweltbericht unter C.3.4.6 Altlasten eine Tabelle aufgenommen, aus der die Katasternummer, die Flurstücke, die Gemarkung und die Bezeichnung hervorgehen. Dies widerspricht sich aus unserer Sicht und sollte ebenfalls nochmal überdacht werden.

Abwägung

Diese Diskrepanz ergab sich daraus, dass die Planung von zwei unterschiedlichen Planungsbüros erstellt wurde. Das Büro Dr. Schober aus Freising erstellte den neuen Landschaftsplan. Für diesen Plan fand die Abwägung im Beschluss (Nr. 18.2.2) vom 29.01.2025 statt. Das Büro Schober sah eine Darstellung in der Karte Abb. 42 als ausreichend an.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan, in den nun dieser Landschaftsplan integriert wird, wurde vom Büro TB Markert aus Nürnberg erstellt. Dieses Planungsbüro listete die Altlastenverdachtsflächen auf. Bei der Zusammenführung der Pläne wurde auch die Begründungen beider Pläne zusammengefügt. Daraus ergab sich nun, dass trotzdem die Altlastenverdachtsflächen so detailliert genannt wurden. Da nun eine Auflistung der Flächen sowie ein Plandarstellung in der Abb. 42 in der Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthalten ist, wird auf eine weitere Darstellung in der Planzeichnung des FNP verzichtet. Die Daten sind zudem im Bayernatlas öffentlich einsehbar.

Stellungnahme

Wasserrecht:

- Als Entwicklungsflächen sind auch Flächen enthalten, die vollständig (Fläche W-n, S. 194) bzw. teilweise (Fläche H-a, S. 197 und Fläche W-g, S. 191) im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegen.

Grundsätzlich ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG untersagt. Eine ausnahmsweise Zulassung ist nur zulässig bei kumulativer Erfüllung aller Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG. Zweck der bundeseinheitlichen Regelung ist der Schutz von Überschwemmungsgebieten und der Erhalt von Retentionsflächen. § 78 WHG dient dem unmittelbaren Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen. Als Ausnahmeverordnung ist § 78 Abs. 2 WHG eng auszulegen. Die Darlegungslast für das Vorliegen der Voraussetzungen liegt bei der Gemeinde als Planungsträger.

Gerade für eine Ausweisung neuer Wohnbau- bzw. Gewerbegebäuden im Überschwemmungsgebiet erscheint schon zweifelhaft, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können (§ 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG). Für die Auffassung der Stadt, § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG kommt bzgl. der Fläche W-n nicht zur Anwendung, sind dem Landratsamt keine Anhaltspunkte ersichtlich.

Prüfungsmaßstab bzgl. § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG ist das gesamte Gemeindegebiet. Die Vorschrift ist restriktiv anzuwenden und lässt den Zugriff auf ein Überschwemmungsgebiet nicht schon dann zu, wenn sich für ein bestimmtes Vorhaben kein außerhalb gelegener Alternativstandort findet, sondern stellt ausdrücklich auf die Siedlungsentwicklung als solche ab. Innerhalb des Gemeindegebiets darf es keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung geben, das bedeutet, keine Flächen, auf denen die beabsichtigte Bauleitplanung nicht ebenso verwirklicht werden könnte, wobei auch weniger attraktive Standorte eine Alternative darstellen können. Auf die idealste aller Alternativen besteht kein Anspruch. Letztlich ist darauf abzustellen, ob eine Siedlungsentwicklung im Sinne einer Verbesserung des bisherigen Zustands an einem anderen Ort ebenso erreicht werden kann. Die planende Gemeinde hat letztendlich anhand einer vergleichenden Bewertung zwischen dem gewählten Standort und den möglichen Alternativstandorten darzulegen, dass ihr – unter Berücksichtigung der historischen, ökologischen, kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Belange – eine ordnungsgemäße Siedlungsentwicklung nur im Überschwemmungsgebiet möglich ist.

Außerdem wäre jeweils das Arrondierungsgebot nach § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WHG zu beachten, und die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 3 - 9 WHG wären einzuhalten, deren Beurteilung dem Wasserwirtschaftsamt als Fachbehörde obliegt.

Abwägung

Die Fläche H-a ist eine reine Bestandsanpassung. Es handelt sich hier um das Mehrgenerationenhaus, zu dem die bisherige Schule umgebaut wurde.

W-n (ehemaliges Ecan-Gebäude) ist ebenfalls bereits teilweise bebaut und die Erschließung besteht bereits. Trotz der Lage im Überschwemmungsgebiet ergibt sich hier die Möglichkeit zur Bestandsanpassung als Gewerbegebäude entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

Die Fläche W-n ist für die Ortsentwicklung Premberg grundsätzlich eine geeignete Fläche, die im Nordosten an bestehender Bebauung angeschlossen ist und als Ortsabrandung dient. Auch diese Fläche wurde inzwischen durch eine Einzelbaugenehmigung teilweise schon bebaut.

Bauleitplanungen sind auf all diesen Flächen aufgrund der geringen Größe und der überwiegend vorhandenen Erschließung nicht mehr notwendig. Hier würde eine bauliche Erweiterung nur im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen möglich sein, in denen auch zu prüfen ist, ob eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG vorliegt. Gegebenenfalls ist ein Retentionsraumausgleich zu leisten.

Diese Flächen sind im Übrigen im bereits bestehenden und genehmigten Flächennutzungsplan von 2020 schon enthalten. Es erfolgte mit der vorliegenden Änderung dazu keine neue Festsetzung.

Stellungnahme

Entwicklungsflächen im Überschwemmungsgebiet erscheinen ferner im Widerspruch zu den Ausführungen, innerhalb der Überschwemmungsgebiete dürfe keine weitere Bebauung zugelassen und Bestandserweiterungen / Bodenversiegelungen sollten vermieden werden bzw. es solle keinerlei Bebauung erfolgen (S. 289, 296, 300).

- In Kartenausschnitten ist das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet teilweise nicht korrekt dargestellt, z.B. S. 191, 197, 201 (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).
- Die Aussage in C.4.5.4 (S. 230), die baulichen Entwicklungsflächen befänden sich alle außerhalb von Hochwassergefahrenbereichen, aber einige Entwicklungsflächen lägen teilweise oder vollständig im Überschwemmungsgebiet, erscheint widersprüchlich.
- Teilweise heißt es in den Ausführungen „festgesetztes Überschwemmungsgebiet“. 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, sollte dies korrigiert werden; außerdem erfolgte die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets nicht durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden, sondern durch das Landratsamt Schwandorf (S. 171).

Ansonsten wird hinsichtlich fachlicher und wasserwirtschaftlicher Belange auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden verwiesen.

Abwägung

Diese sehr geringen Flächen, die überwiegend lediglich eine Bestandaktualisierung darstellen, bilden keineswegs signifikanten Widerspruch zu dem genannten künftigen Ziel, innerhalb der Überschwemmungsgebiete keine weitere Bebauung mehr zuzulassen.

Die Kartenausschnitte werden korrigiert.

Da es sich dabei wie erwähnt nur um Bestandsberichtigungen handelt, ist diese Aussage durchaus als korrekt anzusehen. Allerdings wird zur Verdeutlichung hier eine Relativierung der Aussage ergänzt.

Die Bezeichnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird in der Begründung korrigiert.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden ist in diesem Beschluss unter Nr. 21 ersichtlich.

27 Landratsamt Schwandorf, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 26.05.2025

Stellungnahme

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zum Flächennutzungsplan mit Integration des neu fortgeschriebenen Landschaftsplans wurde die untere Naturschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Für weitere Ausführungen zu den Zielen des Landschaftsplans wird auf die Stellungnahme von 23.05.2024 mit dem Aktenzeichen Vi 630-173-12966 verwiesen.

Im Weiteren werden die vorgelegten Unterlagen geprüft.

Die Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge aus der Stellungnahme von 23.05.2024 wurden größtenteils berücksichtigt und zu den Unterlagen ergänzt.

Abwägung

Bezüglich der Ausführungen zu der genannten Stellungnahme vom 23.05.2024 wird auf den dazu erfolgten Abwägungsbeschluss (Nr. 18) vom 29.01.2025 verwiesen.

Stellungnahme

Themenkarte 1 Bestandsplanung

Die Ergänzung der Kartierdaten zur Umgehungsstraße werden begrüßt.

Themenkarte 2 Schutzgebiete

Die Einarbeitung der Waldbiotope wird begrüßt.

Themenkarte 4 Maßnahmenplanung

Die angedachten Maßnahmen erscheinen fachlich sinnvoll. Die Herausnahme der Sonderfläche Waldkindergarten und die Verkleinerung des Gewerbegebiets G-e werden begrüßt.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stellungnahme

Begründung des Flächennutzungsplans:

C.4.2 Bauliche Entwicklungsf lächen:

H-c:

Die Fläche H-c liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet direkt neben einer Kompensationsfläche für das Bauleitplanverfahren „Steinbruchhäcker II“. Auf der jetzigen Fläche ist ein intensiver Acker. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist darauf zu achten, dass die Kompensationsfläche nicht durch zu nahe Bebauung beeinträchtigt wird.

Abwägung

Der Hinweis wird bei der Erstellung eines Bebauungsplans beachtet.

Stellungnahme

W-g:

Die Fläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Die Fläche wird derzeit als intensiver Acker genutzt und liegt am Rand der Siedlung. Im nordwestlichen Teil wird das FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ überplant. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, um eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen.

Abwägung

Auch dieser Hinweis zur Baufläche am Ortsrand Premberg wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich wurde allerdings im Rahmen einer erteilten Einzelbaugenehmigung zum großen Teil bereits bebaut.

Stellungnahme

G-d:

In der Begründung für die Abweichung von der regionalplanerischen Zielvorgabe eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes für diese Fläche heißt es, die Fläche sei stark entwertet durch Lärmbelastung und kann die Funktion eines Vorbehaltsgebiets nicht erfüllen; Eigenheit und Schönheit der Landschaft und der Erholungsnutzen sei durch die Isolierung zwischen Autobahn und Kreisstraße stark eingeschränkt.

Trotzdem wurden im Rahmen der Biotopkartierung für den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet verschiedene nach §30 BNatschG und Art. 23 BayNatschG geschützte Biotope wie Moorwald, Sumpfwald und Torfmoosstandorte kartiert, die durch die Pläne überbaut oder beeinträchtigt werden. Das Vorhaben ist immer noch kritisch zu sehen. Es

wird auf die früheren Stellungnahmen hingewiesen.

Im Gebiet sind Vorkommen von Fledermäusen und Waldschnepfe nachgewiesen. Wenn die Pläne eines Gewerbegebietes weiterhin verfolgt werden sollten, sind CEF Maßnahmen durchzuführen. Die Störung der Waldschnepfe ist in einer saP zu untersuchen.

Abwägung

Der Stadt Teublitz ist aufgrund der umfangreichen Planungen, erstellten Gutachten und Untersuchungen sowie aufgrund zahlreicher Stellungnahmen die Sensibilität dieser dargestellten Gewerbe- und Industriefläche bewusst und wird im Rahmen der noch folgenden Bauleitplanung zur Erstellung eines neu überarbeiteten Bebauungsplans hier detailliert auf die geforderten Artenschutz- und Ausgleichmaßnahmen eingehen und diese auch mit der Unteren Naturschutzbehörde zur gegebenen Zeit intensiv abstimmen.

Stellungnahme

G-e:

Die Fläche liegt im Landschaftlichen Vorbehaltungsgebiet. Auf der jetzigen Fläche ist ein intensiver Acker. Die Gewerbefläche wurde im Vergleich zur den vorherigen Antragsunterlagen verkleinert. Dadurch sind keine Biotope mehr direkt betroffen. Auch hier ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Beeinträchtigung der Biotope zu vermeiden.

Abwägung

Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung.

Stellungnahme

G-f:

Auf der Fläche befindet sich derzeit eine Brache. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist, wie auch beim benachbarten Recyclinghof, nicht auszuschließen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist bei einer Betroffenheit eine saP durchzuführen.

Abwägung

Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung.

Stellungnahme

E.2.1 Längerfristige Ziele für die Schwerpunkte des Naturschutzes:

Die vorgeschlagenen Gebiete zur Ausweisung als geschützte Landschaftsbestandteile werden fachlich unterstützt.

Abwägung

Kenntnisnahme

Stellungnahme

Fazit:

Dem Flächennutzungsplan mit Integration des neu fortgeschriebenen Landschaftsplans wird größtenteils zugestimmt. Die Überplanung der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen in G-d wird allerdings kritisch gesehen.

Grundsätzlich sind auf der Ebene des jeweiligen Bebauungsplans die Grundlagen der Eingriffsregelung abzuarbeiten und Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatzfestzulegen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem Umweltbericht darzulegen.

Abwägung

Die Stadt Teublitz wird sich ebenso wie die beauftragten Fachplaner und Gutachter um eine vorbildliche Planung bemühen und diese vorzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen.

28 Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht, Schreiben vom 26.05.2025

Stellungnahme

Auf Ihr Schreiben vom 22.04.2025 teilt die Bauaufsicht des Landratsamtes Schwandorf im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgendes mit:
Mit der Anpassung besteht Einverständnis.

Abwägung

Kenntnisnahme

29 Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 28.05.2025

Stellungnahme

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service

AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende

Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Bei dem geplanten Verfahren bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Deutsche Bahn AG ist gesetzlich verpflichtet, den sicheren Betrieb des Eisenbahnverkehrs zu gewährleisten. Diese Verpflichtung basiert auf einem umfassenden Rechtsrahmen, der durch § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) gestützt wird. Gemäß § 4 AEG müssen Infrastruktur und Fahrzeuge so gestaltet und betrieben werden, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit genügen. § 2 EBO konkretisiert diese Anforderungen, indem die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik vorgeschrieben werden.

Diese umfassenden Rechtsvorschriften unterstreichen die Verantwortung der Deutschen Bahn AG, durch technische und betriebliche Maßnahmen die Sicherheit des Bahnverkehrs zu gewährleisten. Verstöße gegen diese Vorgaben können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 64b EBO geahndet werden.

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.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-Bundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

Abwägung

Kenntnisnahme der Hinweise bezüglich der Vorgaben in der Eisenbahn- Bau- und Betriebsordnung.

Sollten weitere Planungen in der Nähe der Eisenbahntrasse verfolgt werden, wird das Eisenbahn- Bundesamt (EBA) hierzu um Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme

1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es sich bei Flächen im Eigentum der Bahn um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen 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). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.08.08, Az. 9 A 3.06). Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bahnanlagen sind nach PlanZV darzustellen.

Die Abstandsf lächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Seite 3 / 4

Abwägung

Alle Bahnanlagen im Stadtgebiet wurden nach PlanZV im Flächennutzungsplan dargestellt.

Abstandsf lächen werden in den nachfolgenden Bebauungsplänen gegebenenfalls berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan sieht allerdings keine potentiellen Entwicklungsflächen innerhalb der Abstandsf lächen der Bahntrassen im Stadtgebiet vor.

Stellungnahme

2. Infrastrukturelle Belange

Hinweise DB InfraGO AG, Strategische Verkehrswegeplanung

Relevanz von Ausbaumaßnahmen gemäß BSWAG und anderen gesetzlichen Grundlagen:

Wir bitten hier folgendes zu berücksichtigen:

Ausbau Strecke 5860 Regensburg - Weiden, Projekt Ostkorridor Süd "Elektrifizierung Hof - Marktredwitz - Regensburg",

- Planung laufend, Projektleiter Tim Deutschmann (Tim.Deutschmann@deutschebahn.com). Elektrifizierung (Neubau Oberleitungsanlage)
- Ertüchtigung der Strecke, abschnittsweise Geschwindigkeitserhöhung. Infrastrukturentwicklung im Wesentlichen innerhalb der bereits als Bahnanlagen dargestellten Flächen zu erwarten.
- Flächenbedarfe Projekt Ostkorridor Süd bitte berücksichtigen.

weitere Ausbaumaßnahmen

Ausbau Strecke 5864 und Wiederaufnahme SPNV Maxhütte-Haidhof – Burglengenfeld geplant und in Vorbereitung seitens Landkreis Schwandorf und Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH bzw. Freistaat Bayern.

Lage Verkehrsstationen und ggfs. Kreuzungsbahnhöfe zu finalisieren.

Infrastrukturentwicklung im Wesentlichen innerhalb der bereits als Bahnanlagen dargestellten Flächen zu erwarten.

Freihaltung mindestens 12m beiderseits ab der aktiven Gleisachse(n) der Strecke Burglengenfeld - Maxhütte-Haidhof von anderweitigen Nutzungen empfohlen, um den Flächenbedarf für den Streckenausbau sicherzustellen und den bestehenden Güterverkehr auf der Strecke langfristig abzusichern. Strategisch soll damit auch die Elektrifizierung der Strecke ermöglicht werden.

Zudem wird angeregt, Flächenbedarfe für die Gestaltung des Umfelds der Verkehrsstation(en) im Plangebiet zu berücksichtigen (kommunale Zuständigkeit). Strecke wird durch Dritt-EIU betrieben (Bayerische Regionaleisenbahn GmbH).

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube,

elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

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 im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Abwägung

Die Hinweise zu den geplanten Ausbaumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Der Flächenbedarf für den eventuellen Streckenausbau der Bahnstrecke Burglengenfeld – Maxhütte-Haidhof wird, soweit es der Stadt Teublitz möglich ist, sichergestellt.

Auch der Flächenbedarf für die Gestaltung des Umfelds der Verkehrsstationen wird berücksichtigt.

Kenntnisnahme. Daher sind keine Potentialflächen für Bebauung an den vorhandenen Gleistrassen vorgesehen.

Die Deutsche Bahn wird an allen weiteren Planungen in der Nähe von Gleisanlagen beteiligt. Dieser Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanverfahren wird allen Beteiligten abschließend zugestellt.

Stellungnahme

3. Schlussbemerkungen

Sollten sich durch die Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden. Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.

30 Regierung der Oberpfalz, höhere Landesplanung, Schreiben vom 17.06.2025

Stellungnahme

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Ziel der aktuellen Planungen sind die Fortschreibung des Landschaftsplans und die Integration der Inhalte in den Flächennutzungsplan. Nachdem der Flächennutzungsplan das Bauleitplanverfahren bereits durchlaufen hat und im Jahr 2020 abgeschlossen wurde, ist laut den vorliegenden Unterlagen jedoch eine grundlegende Fortschreibung der Konzeption des Flächennutzungsplanes nicht Gegenstand der vorliegenden Planungen. Anpassungen und Aktualisierungen am Flächennutzungsplan beschränken sich laut den Ausführungen demnach u. a. auf

- die Änderung bzw. Reduzierung des Umgriffs der geplanten Gewerbefläche südlich des Hauptortes an der Maxhütter Str. (Flächenbezeichnung G-e) und Ergänzung der Begründungstexte, insbesondere im Hinblick auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet für die Gewerbefläche im Bereich der Autobahnzufahrt (Flächenbezeichnung G-d).
- eine Aktualisierung der Plandarstellungen (Berichtigung der Änderungsfläche SO Freiflächen Photovoltaik bei Richthof, Herausnahme der geplanten Umfahrungstrasse) und
- die Aktualisierung des Datenbestandes und Informationen zum Abgleich der prognostizierten mit der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung im Hinblick auf die Ausstattung mit Einrichtungen der Infrastruktur und mit Flächen zur Siedlungsentwicklung.

Außerdem wurden u.a. Anhänge und Themenkarten zur Landschaftsplanung sowie zum Flächennutzungsplan ergänzt bzw. aktualisiert.

Die genannten Maßnahmen sind hiesigen Erachtens angebracht. Eine Neuausweisung von Siedlungsflächen findet im Rahmen der vorliegenden Planungen nicht statt. Die Inhalte des Landschaftsplans sind im Wesentlichen von den naturschutzfachlichen Fachstellen bzw. den jeweils betroffenen Fachplanungsträgern zu beurteilen. Grundsätzliche Einwendungen aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung sind nicht veranlasst.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die den aktuellen Unterlagen beigefügte Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung (Stand Oktober 2024) plausibel erscheint und insofern die Ausnahme vom Anbindegebot nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3, 1. Tiere, begründet werden könnte. Nachdem die gewerbliche Baufläche im Bereich der Autobahnzufahrt aber ohnehin als LEP-Alt-Ausnahme im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist, erübrigt sich eine weitere Befassung damit.

Abwägung

Kenntnisnahme

Das Kapitel A 2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird in der Begründung angepasst.

Auf die Änderungen zum sog. Anbindegebots gemäß LEP 3.3 wird wie folgt eingegangen:

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gibt unter 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot vor, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Zu diesem verbindlichen Ziel der Raumordnung bestanden bis 2023 neun Ausnahmen. Zwei davon wären für das geplante GE/GI an der Autobahnanschlussstelle Teublitz möglich:

1. auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist und
2. ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist

Während die Ausnahme 1 in ihrer jetzigen Form bereits seit Inkrafttreten der LEP-Novelle 2013 besteht, ist die Ausnahmen Nr. 2 erst mit der Teilfortschreibung 2018 in das Landesentwicklungsprogramm aufgenommen worden.

Das neue Anbindegebot (Ziel 3.3, S. 68 f. LEP) zählt jetzt allerdings diese Ausnahme Nr. 2 für GE/GI's an Autobahn-/Gleisanschlussstelle nicht mehr auf. (Vermeidung von Zersiedelung/Flächen sparen).

Diese Änderung gilt jedoch nicht für Bauleitplanungen mit Aufstellungsbeschluss oder abgeschlossenem Beteiligungsverfahren vor dem 14.12.2021 (dann gilt die bis zum 31.05.2023 gültige Fassung des LEP mit der Ausnahme Nr. 2).

Diese Übergangsregelung läuft bis zum 31.12.2028. (§ 3a „Übergangsregelung zum Anbindegebot“).

Der Aufstellungsbeschluss zum GE/GI an der Autobahnanschlussstelle Teublitz wurde bereits am 23.01.2014 gefasst und das Beteiligungsverfahren war mit dem Abwägungsbeschluss vom 18.02.2021 abgeschlossen.

Daher kommen immer noch beide Varianten in Betracht.

Dies gibt auch die hier dargelegte Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz wieder. Eine entsprechende Ergänzung/Erläuterung dazu erfolgt in der Begründung zum Flächennutzungsplan.

Es erfolgte eine Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband Oberpfalz- Nord (R6). Siehe Stellungnahme bzw. Abwägung Nr. 17. Zudem wurde auch von Seiten der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet mit Schreiben vom 28.04. 2025 hierzu eine gesonderte Stellungnahme abgegeben (Nr. 23).

Stellungnahme

In diesem Zusammenhang wird auch angemerkt, dass die Inhalte des Kapitels A 2.3 „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“ der Begründung zwischenzeitlich überholt sind und daher angepasst werden sollten. An passender Stelle sollte aus hiesiger Sicht auf die Änderungen zum sog. Anbindegebot gemäß LEP 3.3 (vgl. oben) eingegangen werden.

Abwägung

Dieser Hinweis wurde auch in der Stellungnahme des Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord erwähnt. Die Kapitel werden entsprechend geändert.

Stellungnahme

Bezüglich der in den Unterlagen als Schwerpunktflächen für den Bau und Betrieb von Windenergieanlagen dargestellten Gebiete (s. Karte „Energie“ des Landschaftsplans) wird eine Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord (R 6) empfohlen, der derzeit die Änderung des Regionalplanes/RP 6 (Kapitel „Windenergie“) zur Ausweisung von Vorranggebieten für die Windenergie betreibt.

Im Übrigen wird gebeten, die regionalplanerischen Inhalte nochmals auf ihre Aktualität hin zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren (s. u.a. RP 6 Kapitel A Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte).

Ergänzend wird auf das Vorhaben „Elektrifizierung Nordostbayern 110-kV Bahnstromfernleitung zwischen den Unterwerken Burgweinting, Irrenlohe, Weiden und Pechbrunn“ der DB Energie GmbH (geplante Bahnstromleitung) hingewiesen, für das von der Regierung der Oberpfalz/höhere Landesplanungsbehörde zurzeit die Raumverträglichkeitsprüfung gemäß § 15 ROG i.V.m. Art. 24 BayLpIg durchgeführt wird. Soweit noch nicht geschehen, sollte daher auch der Vorhabenträger von der Stadt Teublitz gehört werden.

Sonstige Hinweise sind derzeit nicht veranlasst. Diese Stellungnahme erfolgt ausschließlich aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung.

Abwägung

Die DB Energie GmbH im speziellen wurde am Verfahren nicht beteiligt. Allerdings wurde die Deutsche Bahn AG zum Verfahren gehört, die als von der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen eine Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben hat. (Nr. 29)

Kenntnisnahme

31 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn, Schreiben vom 23.04.2025

Stellungnahme

Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist:

1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar- / Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk-Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich.
2. Entweder ist die Bauhöhe unbekannt oder es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe. Zum Beispiel: Flurbereinigung, Landschafts- / Naturschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren.
3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt.

Bitte beachten Sie die Zuständigkeitstrennung bei der Bundesnetzagentur.

Für Planungs- oder Genehmigungsverfahren:

Zukünftig richten Sie bitte Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse:

Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder
unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de

Weitere Information entnehmen Sie bitte dem Link unter: www.netzausbau.de / Wissen / InformierenBeteiligen / VerfahrenDritter / de

Abwägung

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn ist daher nicht betroffen. Erst in nachgelagerten Bauleitplanverfahren werden Sie u. U. erneut beteiligt.

Die Bundesnetzagentur in Bonn wurde ebenfalls zum Verfahren gehört. Deren Stellungnahme ist unter Nr. 11 dieses Beschlusses nachzulesen.

Aus der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

1 Bürgerin aus Premberg, Schreiben vom 19.05.2025

Stellungnahme

Ich habe bereits gegen den Landschaftsplan mehrere Einwände erhoben, insbesondere gegen die Ausweisung eines Industriegebiets an der A 93.

Diese Einwände wurden in keiner Weise gewürdigt, sondern mit für mich fadenscheinigen Argumenten alle zurückgewiesen. Eine ergebnisoffene Abwägung ist nicht erkennbar. Auch die erstellten Gutachten können meine Bedenken nicht entkräften. Ich habe hier kein Vertrauen mehr in einen demokratischen Planungsprozess.

Ich nutze das Eselweihergebiet regelmäßig für Spaziergänge in der Natur. Ich befürchte weiter eine Gefährdung dieses Gebietes durch die Vernichtung des Feuchtwaldes im Lehmholz.

Es ist schon verwunderlich, dass, nachdem der Stadtrat jahrelang behauptet hat das Industriegebiet an der A 93 würde zur Verkehrsberuhigung in Teublitz beitragen, nun ein

Gutachten präsentiert wird, das sehr wohl eine Zunahme des Verkehrs feststellt. Allerdings ist das plötzlich nicht mehr so schlimm und bliebe im Bereich des Verträglichen.

Abwägung

Diese hier ohne Begründung dargelegte Aussage ist nicht nachvollziehbar. Hydrologische bzw. oberflächenwasserschützende Belange wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit umfangreich gewürdigt. Siehe Stadtratsbeschluss Nr. 1 vom 29.01.2025 unter den Punkten:

Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Zerstörung der Quelle, Wasserhaushalt, Weihergebiet, Schadstoffe gelangen in Grundwasser / Boden, Graben/Hochwasserschutz

und

Oberflächenwasserversickerung / Niederschlagswasserversickerung fraglich/nicht gelöst, Schichtwasser / Regenrückhaltebecken / Überflutungen

Es wurde bisher von Seiten der Stadt Teublitz – ohne einer gutachterlichen Verkehrsprognose bzw. Auswertung – davon ausgegangen, dass der Verkehr in Teublitz durch das Gewerbe- und Industriegebiet an der A93 nicht in einem Maße ansteigt, dass dies für den Verkehrsstau signifikant wäre. Die Belastungsgrenzen der entsprechenden Verkehrsknotenpunkte und Straßen im Ortskern würden auch mit einem Gewerbegebiet nicht überschritten werden. Lediglich die lichtsignalgesteuerte Kreuzung „Regensburger Straße / Fischbacher Straße“ würde ihre Kapazitätsgrenze erreichen. Eine Überschreitung ist dennoch nicht gegeben. Zudem wurden bei dem Gutachten Faktoren wie Mitfahrtgelegenheiten oder die Tatsache, dass einige der künftigen dortigen Arbeitnehmer bereits jetzt diese Strecke schon nutzen, nicht berücksichtigt. Weitere Ausführungen dazu im dem beigefügten Verkehrsgutachten vom Dez.2024 sowie im Stadtratsbeschluss Nr. 1 vom 29.01.2025 unter **erhöhtes Verkehrsaufkommen/ keine Abbiegespur**

Stellungnahme

Ob in einem Industriegebiet insektenfreundliche Beleuchtung gegen Lichtverschmutzung ausreicht, ist zu bezweifeln.

Abwägung

Sicherlich wird eine insektenfreundliche Beleuchtung nicht den gleichen Effekt erzielen als ein Landschaftsbereich ohne Bebauung. Jedoch wird damit die Beeinträchtigung möglichst gering gehalten. Die Insektenwelt wird zudem aufgrund der umliegenden großen Waldflächen und der im Bebauungsplan festgesetzten Randeingrünungen ausreichend vor Lichtverschmutzung geschützt sein.

Stellungnahme

Als Umweltschützerin und Naturbeobachterin muss ich feststellen, dass durch dieses Industriegebiet Lebensraum für viele Arten zerstört wird. Wirklicher Ausgleich ist nicht möglich. Der Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz, Wasserrahmenrichtlinie und FFH-Richtlinie wird nicht gewahrt.

Abwägung

Der Ausgleichsbedarf und der Artenschutz mit den entsprechenden CEF-Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Eingriffen wird auf Ebene des Bebauungsplanes ermittelt und die Planung entsprechend erstellt. Die Einhaltung der genannten Gesetze und Richtlinien wird von den jeweiligen Fachbehörden geprüft. Weiteres dazu im Beschluss Nr. 1 vom 29.01.25 unter Ausgleichsplanung nicht gleichwertig bzw. vergleichbar.

Stellungnahme

Die Ausweisung des Lehmholz als Industriegebiet steht im Widerspruch zum Anbindegebot; ebenso zum bayerischen Ziel die tägliche Flächenneuinanspruchnahme auf 5 ha zu begrenzen, sowie zur EU-Biodiversitätsstrategie 2030. Die Vernichtung von 20 ha Wald am

Schwarzer Berg führt insbesondere im Zusammenhang mit den dort geplanten Windrädern der Städte Nittenau und Maxhütte-Haidhof zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Waldgebietes. In Zeiten des Klimawandels und des massiven Artensterbens ist dieses Industriegebiet kontraproduktiv und widerspricht unserer Verantwortung für künftige Generationen.

Abwägung

Siehe Ausführungen zum Punkt „Anbindegebot“ im Stadtratsbeschluss Nr. 1 vom 29.01.2025 sowie die Ausführungen der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz – Sg. 34, Städtebau.

Diese weisen darauf hin, dass die den aktuellen Unterlagen beigefügte Standortanalyse zur Gewerbegebächenentwicklung (Stand Oktober 2024) plausibel erscheint und insofern die Ausnahme vom Anbindegebot nach Landesentwicklungsprogramm Bayern 3.3, 1. Tiere, begründet werden könnte.

Hinsichtlich der weiteren genannten Aspekte wird ebenfalls auf die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Siehe dazu im Beschluss Nr. 1 vom 29.01.25 die Themenpunkte **Natur-/Waldschutz im Allgemeinen Klimaschutz Allgemein, Artenschutz Koalitionsvertrag Bay. Staatsregierung, Nachhaltigkeit für künftige Generationen; Schutz FFH-/ Naturschutzgebiet „Schwarzer Berg“.**

Im Mai 2020 hat die Europäische Kommission die EU -Biodiversitätsstrategie für 2030 vorgelegt. Die Strategie verfolgt das Ziel, die biologische Vielfalt Europas bis 2030 auf den Weg der Erholung zu bringen, zum Wohle der Menschen, des Klimas und des Planeten.

Demnach sollten Städte und Gemeinden gesunder Ökosysteme, grünere Infrastrukturen und naturbasiertere Lösungen systematisch in die Stadtplanung mit einbeziehen.

Dies hat die Stadt Teublitz in ihrem derzeitigen Neubaugebiet „Brunnäcker II“ bereits planerisch umgesetzt. Auch bei einer neuen Überarbeitung der Planungen zum GE/GI an der Autobahnanschlussstelle der A93 werden diese Ziele soweit wie möglich Berücksichtigung finden.

2 BI Klimaschutzwald im Städtedreieck – der Wald unsere(r) Zukunft, Schreiben vom 26.05.2025

Stellungnahme

Die geplante -Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teublitz mit dem geplanten Gewerbegebiet an der Autobahnausfahrt A93 hat weitreichende Konsequenzen für die Umwelt, die Natur und die Lebensqualität vor Ort. In diesem Einspruch möchten wir auf die negativen Auswirkungen hinweisen:

1. Verlust des Klimaschutzwaldes

- Der zu roden geplante Wald ist ein Klimaschutzwald, der eine wichtige Rolle bei der CO2-Speicherung spielt. Seine Bäume absorbieren Kohlenstoffdioxid und tragen zur Reduzierung des Treibhauseffekts bei.
- Die Vernichtung dieses Waldes würde nicht nur den Verlust von Bäumen bedeuten, sondern auch den Verlust von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Abwägung

Da keinerlei neue Aspekte genannt werden und diese Hinweise bereits mehrfach hervorgebracht wurden wird ebenfalls auf die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Siehe dazu im Beschluss Nr. 1 vom 29.01.25 die Themenpunkte **Natur-/Waldschutz im Allgemeinen Klimaschutz Allgemein, Artenschutz.**

Stellungnahme

2. Wasserhaushalt und Quellen im Klimaschutzwald

- Die Wurzeln der Bäume im Wald regulieren den Grundwasserspiegel und verhindern Erosion. Die Rodung würde diese wichtige Funktion beeinträchtigen.
- Besonders die Quellen im Klimaschutzwald sind gefährdet. Sie versorgen nicht nur die Natur, sondern auch die umliegenden Teiche im Eselweihergebiet mit frischem Wasser.

Abwägung

Daher ist es wichtig, im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz von Bodenerosionen vorzusehen, so wie z. B.

- Eine sofortige Begrünung der gerodeten Flächen mit schnellwachsenden Pflanzen oder Gräsern ist der effektivste Weg, um Bodenerosion zu verhindern. Dies schützt den Boden vor Wind- und Wassererosion, indem es eine schützende Pflanzendecke bildet.
- An Hängen oder in Bereichen mit starker Hangneigung können Erosionsschutzmatten aus natürlichen Materialien wie Kokosfasern oder Jute eingesetzt werden, um den Boden zu sichern, bis eine dichte Vegetation entstanden ist.
- Es ist eine gezielte Entwässerung durch Gräben oder Drainagen wichtig, um oberflächlichen Wasserabfluss und damit Erosion zu vermeiden. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit zu prüfen.
- Die Baustelleneinrichtung sollte so geplant werden, dass unnötige Bodenverdichtungen durch schwere Maschinen vermieden werden. Eine sorgfältige Planung der Fahrwege und Lagerflächen ist hierbei wichtig.
- Während der Bauphase können temporäre Abdeckungen aus Mulch oder Vlies zur Abdeckung freiliegender Bodenflächen eingesetzt werden, um diese vor Erosion zu schützen.
- Schweres Gerät sollte nur auf speziell dafür vorgesehenen Flächen eingesetzt werden, um die Bodenverdichtung zu minimieren.

usw.

Weiteres dazu im Bebauungsplanverfahren GI/GE an der A93.

Durch das Roden der Bäume und das Entfernen der Wurzelstücke werden diese Bäume tatsächlich die Neubildung von Grundwasser nicht mehr positiv beeinflussen können. Allerdings stellt dieser zu rodende Waldbestand keine signifikante Veränderung hinsichtlich des Grundwassers dar. Es sind noch sehr große Waldbestände in der näheren Umgebung vorhanden. Auch werden durch Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser möglichst wenig Beeinträchtigungen durch die Planung gegeben sein.

Im Plangebiet befindet sich lediglich eine Quelle, die nach dem Gutachten von Piewak und Partner von Nov. 2020 ein verhältnismäßig geringes Einzugsgebiet und nur einen geringen Grundwasseranteil in der Schüttung aufweist. Die Schüttung der Quelle ist sehr gering und im Laufe des Jahres nur selten (meist im Frühjahr) ersichtlich. Lediglich die Vegetation weist auf die Feuchtigkeit im Untergrund hin. Es ist dennoch eine entsprechende Entwässerungsplanung für das Oberflächen- und Grundwasser des Gebietes notwendig. Durch die Drainage des Wassers der Quellen ist denkbar, dass auch mehr Wasser anfällt als bisher. Sowohl für die Entwässerung als auch für die Einleitung/ Versickerung wird eine wasserrechtliche Genehmigung benötigt. Die Quelle in der wird nach Erschließungsplanung gefasst und das Wasser wird unbeschadet wieder dem weiteren Grabenverlauf zugeleitet. Damit gelangt es ggf. zu den Weihern 6-9 (=Krometswinkelteiche - vorgelagert zum Eselweihergebiet – sowie kleine Teiche im Stadtgebiet Maxhütte-Haidhof). Eine direkte Einleitung in die Eselweiher von diesen dortigen Grabensystemen besteht im Übrigen nicht.



Stellungnahme

3. Auswirkungen auf die Teiche im Eselweihergebiet

- Die geplanten Eingriffe würden die Teiche im Eselweihergebiet negativ beeinflussen. Diese Teiche sind Lebensraum für Amphibien, Insekten und Wasservögel.
- Die Verschlechterung der Wasserqualität und die Beeinträchtigung der Lebensbedingungen für diese Tiere wären unverantwortlich.

Abwägung

Zu einer Verschlechterung der Wasserqualität und einer Beeinträchtigung der Lebensbedingungen für die Tiere im Eselweihergebiet sowie auch in den genannten Weiher wird es daher nicht kommen. Dies wird das Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung prüfen.

Zudem wird ebenfalls auf die Abwägung zu den Themenpunkten **Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Zerstörung der Quelle, Wasserhaushalt, Weihergebiet, Schadstoffe gelangen in Grundwasser / Boden, Graben/Hochwasserschutz** und

Oberflächenwasserversickerung / Niederschlagswasserversickerung fraglich/nicht gelöst, Schichtwasser/Regenrückhaltebecken / Überflutungen

verwiesen. Weitere Ausführungen sind auch in diesem Beschluss bei der Stellungnahme des Landesfischereiverbandes ersichtlich (Nr. 12).

Stellungnahme

4. Erholung und Lebensqualität

- Der Wald dient den Menschen als Erholungsraum. Viele Bürgerinnen und Bürger nutzen ihn zum Spazierengehen und Entspannen.
- Ein Gewerbegebiet würde diese Erholungsmöglichkeiten stark einschränken und die Lebensqualität vor Ort mindern.

5. Nachhaltigkeit und Klimawandel

- In Zeiten des Klimawandels sollten wir auf nachhaltige Lösungen setzen. Ein Gewerbegebiet im Klimaschutzwald ist nicht zukunftsweisend.
- Wir müssen unsere natürlichen Ressourcen schützen und Alternativen finden, die sowohl den wirtschaftlichen Fortschritt als auch den Umweltschutz berücksichtigen.

Abwägung

Diese Belange zur Erholung, Lebensqualität, Nachhaltigkeit und Klimawandel wurden ebenfalls bereits mehrfach in der Form vorgebracht. Dazu wird wiederum auf die frühzeitige Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen – Themenpunkte: **Naherholungsgebiet zerstört, Nachhaltigkeit für künftige Generationen und Klimaschutz Allgemein**

Stellungnahme

6. Junge Bäume und Regeneration

- Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Regeneration des Klimaschutzwaldes. Bereits jetzt wachsen viele junge Bäume nach, die in Zukunft eine bedeutende Rolle für das Ökosystem spielen werden.

Abwägung

Das Nachwachsen von jungen Bäumen spielt für die Zukunft tatsächlich eine bedeutende Rolle für das Ökosystem. Waldbestand im Klimaschutzwald sollte tatsächlich verjüngt werden. Der Baumbestand im Plangebiet des GE/GI an der A93 ist fast ausschließlich bereits älter und damit für die Forstwirtschaft „erntereif“. Die geplanten Aufforstungsmaßnahmen stellen im Gegensatz dazu eine wichtige Verjüngung des Waldes dar. Insbesondere die geplante Anpflanzungsfläche „Samsbacher-Forst“ erweitert und verjüngt den dortigen Klimaschutzwald.

Stellungnahme

Appell an die Verantwortlichen

Ich appelliere an die Verantwortlichen, die Entscheidung zur Errichtung des Gewerbegebiets nochmals zu überdenken. Es ist wichtig, dass wir unsere Umwelt schützen und nachhaltige Lösungen finden, die sowohl den wirtschaftlichen Interessen als auch dem Umweltschutz gerecht werden.

Abwägung

Kenntnisnahme

3 Bürgerin aus der Hugo-Geiger-Siedlung vom 26.05.2025

Stellungnahme

Wir hatten heuer das trockenste Frühjahr seit über 100 Jahren. Gleichzeitig war der Winter schon sehr trocken und es soll ein absoluter Hitzesommer bevorstehen.

Jeder Wissenschaftler sagt, dass wir, um den Klimawandel bestehen zu können, Bäume brauchen, die Wasser speichern und auch Grünflächen, um unsere Umgebung möglichst kühl zu halten, aber auch um Überflutungen besser versickern lassen zu können.

Abwägung

Bisher gab es noch keinen Hitzesommer und es fanden immer wieder auch Niederschläge statt.

Klimawandel hat es in der Geschichte der Erde immer wieder gegeben und können auch durch das Blockieren der Planung eines Gewerbegebiets nicht maßgeblich beeinflusst werden. Man kann lediglich prüfen, wie sich ein Klimawandel mit erhöhten Temperaturen auf die nähere Umgebung auswirken würde. Dies wird im Klimagutachten detailliert dargelegt. Der Klimawandel wird wohl Temperaturunterschiede von bis zu 2,7 Grad (tagsüber) bringen, allerdings unabhängig von der Ausweisung eines Gewerbegebiets.

Stellungnahme

Da haben wir nun mit dem Lehmholz, in dem sie ein Gewerbe- und Industriegebiet planen, einen kühlen, feuchten Wald. Alles dank dessen Vermoorungen und der Wasserzufuhr über den Schwarzen Berg. Und aufgrund dieser Vermoorungen und auch des Baumbestandes können sowohl Trockenzeiten als auch Extremregenfälle aufgefangen werden.

Sie aber wollen dieses wertvolle Gebiet zerstören für ein versiegeltes Gewerbe- und Industriegebiet. Mit allen Konsequenzen.

Sie nehmen auch in Kauf, dass die Biodiversität am Schwarzen Berg und auch in den Eselweiichern abnimmt, seltene Arten verschwinden, die eben gerade in feuchten Wäldern wie diese Heimat haben.

Abwägung

Vermoorungen sind im Plangebiet nur sehr wenige enthalten. Im Gegenzug dazu gibt es dagegen auch einige sehr trockene Bereiche. Angrenzend zur neuen Aufforstungsfläche am Samsbacher Forst ist ebenfalls ein sehr anmooriger Boden gegeben und es sind sehr hochwertige Biotopflächen daher vorhanden. Durch Bodenverlagerungen soll dies im Rahmen der Ausgleichsumsetzung noch erweitert werden. Auch die geplanten Auwaldstrukturen an den Marktstaudenäckern stellen einen sehr feuchten Wald dar. Durch diese Kompensationsmaßnahmen wird die Rodung des Lehmholzes ausgeglichen.

Auswirkungen auf die Biodiversität des Schwarzer Berg und der Eselweiher sind nicht gegeben bzw. äußerst unwahrscheinlich. Trotz mehrfacher Prüfungen, Gutachten und Argumentationen im Rahmen der Abwägung wird dies auf fast schon polemische Art immer wieder behauptet ohne fundierte Begründung. Weitere Ausführungen dazu unter Stellungnahme Nr. 2 aus der Öffentlichkeit und unter den Themenpunkten Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz, Zerstörung der Quelle, Wasserhaushalt, Weihergebiet, Schadstoffe gelangen in Grundwasser/ Boden, Graben/Hochwasserschutz, Artenschutz, und FFH-/Naturschutzgebiet „Schwarzer Berg“.

Im Rahmen der Schutzgutprüfung bzw. Prüfung der umweltbezogenen Belange wurden die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Schwarzer Berg“ wie folgt eingegangen: Aufgrund des großen Abstands ist eine Auswirkung auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes äußerst unwahrscheinlich. Die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes werden weder direkt z.B. durch Rodung noch indirekt z.B. durch Veränderung des Wasserhaushaltes beeinträchtigt.

Die zwei Ziel-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie (Luchs, Gelbbauchunke) finden im Geltungsbereich derzeit keine geeignete Habitatausstattung. Eine Beeinträchtigung ist daher ebenfalls nicht zu befürchten.

Die bereits durch die Straßen bestehende Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit wird durch die geplante Bebauung verstärkt. Es gehen Lebensräume von typischen Waldarten verloren. Habitatbäume von streng geschützten Arten z.B. Fledermäusen müssen durch CEF-Maßnahmen in angrenzenden unbeeinträchtigten Waldbeständen ersetzt werden.

Eine mögliche Störung der Waldschnepfe ist im Rahmen einer saP zum Bebauungsplan zu untersuchen.

Stellungnahme

Ich war in der Stadtratssitzung, als die „auswärtigen“ Gutachter, die niemals vor Ort waren, ihre Statements abgegeben haben.

Der Herr Dütemeier aus Essen, war keinen Tag im Städtedreieck, weiß aber ganz genau, woher auch immer, wie die Kaltluftströme in unserer Gegend verlaufen. Zu seinem Ergebnis bezieht er kilometerweit entfernte Wälder mit ein.

Die Hydrogeologin aus Heilbronn weiß nur aufgrund der Aufzeichnungen der Stadt ganz genau (obwohl auch sie nie vor Ort war und niemand wirklich weiß, wie die unterirdischen Grundwasserströme verlaufen), dass das Gewerbegebiet keine Probleme bereiten wird. Sie versteigt sich sogar in der Annahme, dass dies nur bei einem Niederschlag von 100 l pro Quadratmeter ein Problem wäre und das wäre ja ein Jahrhundertereignis. Also ich weiß ja nicht, woher sie diese Erkenntnisse zieht, aber gerade diese Woche wurden in Australien innerhalb einer Woche Niederschläge gemessen, die normalerweise in einem halben Jahr fallen. Außerdem war diese Woche in der Presse, dass die Soforthilfen für das Hochwasser letztes Jahr in Schwaben immer noch nicht alle bearbeitet sind, also 1 Jahr später...

Abwägung

Für die Prüfung der Auswirkungen des Klimas hinsichtlich des Eingriffs in den Klimaschutzwald ist es nicht erforderlich „Vor-Ort-Beobachtungen“ zu machen. Hier gibt es

umfangreiche Daten des Landesamtes für Umwelt, des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und sonstige Quellen (im Gutachten) genannt.

Da es keine „rechtlichen Grenzen“ hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima durch Bauleitplanungen gibt, sind Gutachter dazu noch rar. Leider gibt es kein vergleichbares Büro in der Nähe.

Die Hydrogeologin, Frau Schröder, die bei der Erstellung des Gutachtens mitgewirkt hat, hat Ihre Daten nicht durch Aufzeichnungen der Stadt Teublitz, sondern durch die Gutachten zur Hydrologie bzw. zur Abflussmengenmessung des Ing.-Büros Piewak und Partner aus Nürnberg. Die Mitarbeiter (Frau Eva Obermaier und Herr Dr. Sebastian Schmidt) dieses Büros, waren über Jahre mehrfach vor Ort und es wurden wiederholt Daten ausgelesen und bewertet.

Als Laie aufgrund eines Versprechers während einer Online-Zuschaltung die Kompetenz von Frau Dipl.-Ing. Heike Schröder in Frage zu stellen, grenzt an Dreistigkeit. Die Ingenieurin für technischen Umweltschutz begann bereits 1996 ihre Tätigkeit bei Hydrotec und leitet die Zweigstelle in Essen seit 2010. Sie ist Spezialistin für Urbanhydrologie und Gewässerentwicklung und arbeitet erfolgreich an vielen Projekten in allen Bereichen der Stadtentwässerung, Regenwasserbewirtschaftung, vorsorgenden Hochwasserschutz, Bauwerksbemessung und eben der Gewässerbewirtschaftung.

Aus Heilbronn arbeitete im Übrigen Herr Dipl.-Ing. Matthias Rau vom Büro Rau – Wind Wasser Umwelt am Gutachten mit.

Die Auszahlungsdauer der Soforthilfen für das Hochwasser in Schaben und die Regenmengen in Australien haben für die vorliegende Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Teublitz keinerlei Relevanz.

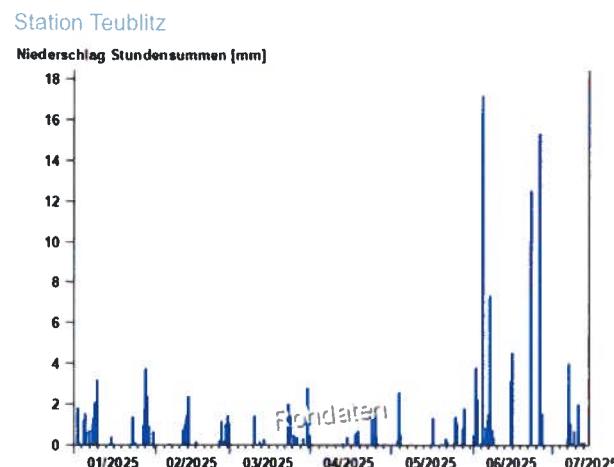
Stellungnahme

Wir hatten da ja noch Glück, bei uns sind Ende Mai 68 Liter gefallen und erst eine Woche später fast die gleiche Menge. Das hatte jedoch auf dem Schwarzen Berg Auswirkungen, die ich so noch nicht gesehen habe. Das Wasser lief alle Wege hinunter und wurde sogar aus dem Berg gedrückt. Der Verlauf des Wassers in der Stoaklamm hat sich verändert und läuft nun über den Wanderweg. Es war nur unser großes Glück, dass die Naab damals kein Wasser von Norden mitgebracht hatte, weil es da nicht so geregnet hat.

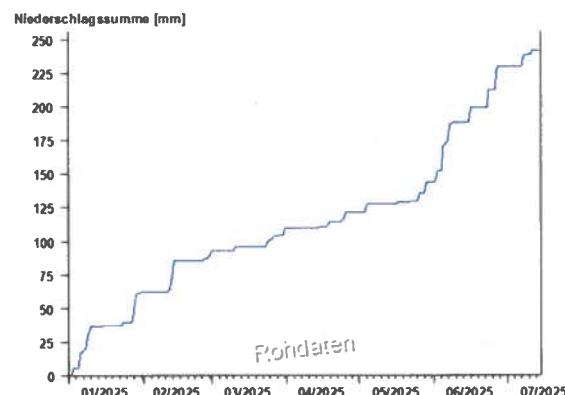
Ich möchte mich aber nicht auf „Glück“ verlassen.

Abwägung

Die dargelegte Regenmenge kann von Seiten der Stadt nicht bestätigt werden. Die in der Nähe liegende Regenmessstelle am Klärwerk Teublitz gab in den letzten Monaten folgende Regenmengen wieder:



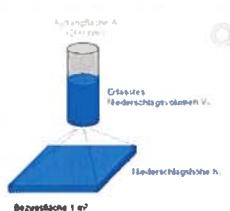
Station Teublitz



(Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt, Hochwassernachrichtendienst Bayern)

Messprinzip

Niederschlagshöhe h_N = Messvolumen V_N / Auffangfläche A [mm]



Umgangssprachlich wird der Niederschlag oft in Litern pro m^2 angegeben (zahlenmäßig kein Unterschied zu mm), die korrekte Einheit für die Niederschlagshöhe ist aber Millimeter [mm]. Niederschlagsintensität i_N = Niederschlagshöhe h_N / Zeitintervall [zum Beispiel mm/h]

Prinzip der Niederschlagserfassung

Zeitangaben

Die Messdaten im Datendienst des LfU werden, sofern nichts anderes angegeben wird, in MEZ (Mitteleuropäische Zeit, MEZ = Mitteleuropäische Sommerzeit - 1 Stunde) ausgeben.

Nach diesen Aufzeichnungen gab es Ende Mai/Anfang Juni im Höchstfall Mengen von ca. 17-18 Litern/qm.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Plangebiet wurden nicht festgestellt. Es ist keine Seltenheit, dass Waldwege nach Starkregenereignissen, häufigen Regenfällen bzw. nach der Schneeschmelze kurzzeitig überschwemmt werden.

Besiedelte Bereiche waren durch die geschilderten Regenereignisse nicht betroffen.

In den Wasserhaushalt des Schwarzen Bergs oder der Naab wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Stellungnahme

Und ich kann mir nicht vorstellen, dass der Stadt mit dieser Planung finanzielles Glück wird beschieden sein wird, wenn sie die Planung des Gewerbe- und Industriegebiets weiterbetreibt.

Wenn ich es richtig verstanden habe, haben wir aus dem Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost noch Schulden in Höhe von 2 Millionen Euro. Ein Gewerbegebiet, dessen Erschließung ein leicht hängiges Gebiet betraf, in dem weder Quellen zu fassen noch Moorböden oder Granitquader bewegt werden mussten. Nur lockerer Boden mit Kalksteinen.

Abwägung

Die Schulden des Gewerbegebietes „Teublitz Süd-Ost“, was im Übrigen auch der Umsiedlung des Recyclinghofes diente, belasten unumstritten derzeit den Stadthaushalt

und werden sich aber über die Jahre durch die dortigen Gewerbeansiedelungen wieder neutralisieren.

Zudem ist auch die Schaffung von Bauflächen für Gewerbe, um diese vor Ort zu behalten, bzw. die Erhöhung der Arbeitszahlen im Stadtgebiet ein wichtiges städtebauliches Ziel. Diese Aufgabe der Gemeinde darf ebenso wie z. B. die Umsetzung von Ausgleichsflächen, die Schaffung von Infrastruktur oder ein Kulturelles Angebot auch Steuergelder kosten. Diese Entscheidungen liegen in der Finanz- und Planungshoheit der Gemeinde.

Stellungnahme

Und in Regenstauf schieben sie mal kurz die Ackerkrume auf ebener Fläche weg, um neue Gewerbegebiete zu erschließen.

Das Lehmholz hat eine Höhendifferenz von 25 Metern. Deshalb wurden wohl auch mehrere Parzellen dort geplant, was dieses angedachte Gewerbegebiet für große Industrie-Ansiedlungen sicher nicht attraktiver macht.

Außerdem muss jede der Firmen Regenrückhaltebecken mit Schmutzwasser-Filteranlage auf ihrem Grund haben, wenn ich die Aussagen der Hydrogeologin richtig verstanden habe. Ich hoffe, sie weisen die potenziellen Käufer darauf hin. Die Abwässer der Straße müssen auch sauber abgeleitet werden können. Bei normalem Regenwetter könnte das möglich sein, aber bei Starkregen?

Abwägung

Erschließungsarbeiten in Regenstauf sind ebenfalls nicht Umfang dieser Bauleitplanung. In der nachfolgenden Bebauungs- und Erschließungsplanung zum „GE/GI an der A93“ werden Aussagen zur Behandlung des Oberbodens getroffen.

Die Parzellierung des Gebietes wird in der künftigen Bauleitplanung zur Aufstellung eines Gewerbe- und Industriegebietes überarbeitet.

Maßnahmen zur Regenrückhaltung sieht inzwischen nahezu jeder Bebauungsplan für Gewerbe- und Wohngebiete vor. Selbstverständlich werden die Vorgaben des Bebauungs- und Erschließungsplans den künftigen Bewerbern mitgeteilt.

Stellungnahme

Nach wie vor würde mich interessieren, wie dieses geplante Gewerbegebiet versorgt werden soll und wenn man fragt, wieviel dieses geplante Gewerbegebiet den kosten wird, wird darauf verwiesen, dass dies ja erst Sache der Bauleitplanung wäre. Aber man muss doch, bevor man so etwas anfängt zu planen, wenigstens den Schimmer einer Ahnung haben, welche Kosten auf uns zukommen werden? Gerade in der heutigen Zeit mit den unwägbaren Risiken wie Baumaterialkosten, Zinsen, Zöllen usw., die sehr schwer einzuschätzen sind, denke ich.

Und bitte bedenken sie auch, dass Gewerbe und Industrie Wasser verbrauchen werden. Wasser, das künftig ein kostbares Gut sein wird!

Abwägung

Eine ordnungsgemäße Erschließungsplanung ist Voraussetzung für die Umsetzung eines jeden Baugebiets. Selbstverständlich wird dies auch bei diesem Gewerbe- und Industriegebiet an der A93 so sein. Warum immer wieder keine regelkonforme, funktionierende Erschließung insbesondere bei der Ableitung des Niederschlagswassers unterstellt wird, obwohl die Stadt Teublitz bzw. deren beauftragte Planungsbüros bei allen ihren bisherigen Baugebieten stets sehr gewissenhaft gearbeitet haben, kann nicht nachvollzogen werden.

Eine Kostenschätzung erfolgt erst im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung. Auch, wie vermutlich gemeint, im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan, werden noch keine Kostenschätzungen zur Erschließung mit in den Planunterlagen

beinhaltet sein. Dies ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplans. Hier wird auf den Themenpunkt **Finanzierung über Schulden, hohe Erschließungskosten** im Beschluss vom 29.01.2025 verwiesen.

Die Wasserversorgung der Stadt Teublitz ist gesichert.

Stellungnahme

Der Herr, der die Alternativflächen zum Gewerbegebiet untersucht hat, hat mich auch nicht überzeugt. Denn obwohl ich ein Bürger der Hugo-Geiger-Siedlung bin, hätte ich es begrüßt, anstatt einen Wald zu zerstören, das Gewerbegebiet lieber neben der HGS anzusiedeln, wie es früher schon mal angedacht war.

Abwägung

Ein neues großflächiges Industriegebiet für Gewerbe ohne Anbindungsbedarf war in der Nähe der HGS noch zu keinem Zeitpunkt konkret angedacht. Dies wäre auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Ein vergleichbarer Ersatz wäre diese Fläche für das GI/GE an der A93 nie gewesen aufgrund der unterschiedlichen geplanten Nutzungsarten. Die Zurücknahme des Gewerbegebietes H-c wurde von zahlreichen Fachstellen (z.B. Untere Naturschutzbehörde, Regierung der Oberpfalz) begrüßt.

Stellungnahme

Mir ist zu Ohren gekommen, dass der größte Gewerbesteuerzahler von Maxhütte keineswegs die Netto mit ihren großen, versiegelten Flächen ist, sondern in einem relativ kleinen Haus in Leonberg sitzt, eine Software-Firma.

Sie müssen endlich anfangen, die neuen Wege, die der Herr Beer in seinem Wahlkampf-Flyer angekündigt hat, auch wirklich zu gehen!

Abwägung

Die Höhe der voraussichtlich zu generierender Gewerbesteuer wird nicht allein das Vergabekriterium bei den Grundstücken sein. Außerdem ist auch eine Software-Firma in der möglichen Nutzung nicht ausgeschlossen.

Stellungnahme

Ich empfehle dazu einen Besuch der Stadt Wolnzach, die Burglengenfelder SPD war da übrigens schon. Deren Fokus liegt auf die Vorbereitung auf die auf uns zukommenden Wetterphänomene und der Energie-Autarkie. Beispielsweise könnte auch Friedenfels sein.

Das Städtedreieck könnte mit frischen, naturfördernden statt -zerstörenden -Ideen Ökomodellregion werden, wenn man künftig eine andere Politik fahren würde.

Im Übrigen hoffe ich auch, dass von einer weiteren Ausweisung von Baugebieten abgesehen wird, denn die Baugebiete, die wir nun haben, verkaufen sich zäh. Stattdessen sollte man sich die Altersstruktur der Teublitzer anschauen und erkennen, dass da ganz viel Leerstand auf uns zukommen wird. Leerstand, der eine weitere Nutzung verdient.

Mit dem ISEK haben sie ja Schritte in die richtige Richtung gemacht. Ich hoffe, dass das Früchte trägt und andere Ansätze angedacht werden als die, die derzeit gedacht sind.

Abwägung

Kenntnisnahme

Die Stadt Teublitz war schon jeher sehr zurückhaltend in der Ausweisung von Wohnbauflächen. Eine gegebenenfalls neue Ausweisung wird dem aktuellen Bedarf angepasst sein. Die Bauplätze im Baugebiet Brunnäcker II verkaufen sich aufgrund der Attraktivität des Gebietes im Übrigen vergleichsweise gut.

Derzeit läuft die Analysephase des ISEK's. Es fand bereits eine umfangreiche Online-

Befragung und einige Kinder- und Jugendworkshops statt. Auch gab es bereits eine Stadtratsklausur mit Lenkungsgruppentreffen. Im September wird auch die breite Öffentlichkeit wieder in Form einer Bürgerwerkstatt und eines Stadtspaziergangs mit beteiligt werden.

Stadträtin Münz äußert ihre Bedenken hinsichtlich des geplanten Gewerbegebietes an der Autobahnanschlussstelle A93. Erst bei der Umsetzung würden sich die Schwierigkeiten zeigen und die Risiken seien ihrer Meinung nach viel zu groß. Sie befürchte immer wieder notwendige Nachbesserungen. Auch die unterirdischen Wasserläufe kenne man nicht und es sei nicht vorherzusehen, ob die Wasserqualität darunter leiden würde. Stadträtin Münz führt weiterhin die Höhendifferenz sowie lange und daher kostenintensive Erschließungswege auf und plädiert dafür, ihre Bedenken ernst zu nehmen. Sie schlägt als Alternative vor, das Angebot der Fa. Rösl zu überdenken und möchte erfahren, wie viele konkrete Bewerber es für das Gewerbegebiet gebe.

Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass er keine Aussage zu den vorhandenen Interessenten treffen dürfe.

Laut Stadbaumeisterin Eichinger handelt es sich bei dem Gelände der Fa. Rösl um Außenbereich, wonach keine Gewerbeansiedlung möglich sei. Zudem spreche das Bergrecht gegen ein solches Vorhaben, da das Gelände rekultiviert werden müsse.

Stadträtin Quaas betont, dass bei diesem Beschluss nicht über das Gewerbegebiet abgestimmt werde, sondern über den Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz, welchen es zu heilen gelte. Sie lese aus diversen Stellungnahmen mangelndes Vertrauen heraus. Ihrer Ansicht nach sei ein Dialog zwischen den Beteiligten essentiell wichtig.

Erster Bürgermeister Beer stimmt Stadträtin Quaas zu, dass diese Themen getrennt zu behandeln seien.

Beschluss:

1. Den vorstehenden Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gefolgt. Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eine über die beschlossenen redaktionellen Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.03.2025 nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 1

Persönlich beteiligt: 0

2. Nach der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen nach. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB stellt die Stadt Teublitz den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 20.03.2025 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht unter Maßgabe der heute beschlossenen redaktionellen Ergänzungen fest.

3. Die Verwaltung und die Planungsbüros Dr. Schober aus Freising und TB Markert aus Nürnberg werden beauftragt, die endgültige Planfassung (Fassung vom 24.07.2025) zusammenzufügen bzw. fertigzustellen, von einer erneuten Auslegung und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 kann abgesehen werden.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 18
NEIN-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt: 0

4. Die Verwaltung und das Planungsbüro werden weiterhin beauftragt die endgültige Planfassung zur Genehmigung einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 18
NEIN-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt: 0

Ungeändert beschlossen Ja 18 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 24.07.2025 wird hiermit bestätigt.



Teublitz, 30.07.2025

Stadt Teublitz

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

