

# BÜRGER-INFO

## UNSER Teublitz

### ENTSCHEIDUNG GETROFFEN

## Gewerbegebiet A 93: Wie gehts weiter?

In Teublitz stehen derzeit keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung. Damit sind Erweiterungen unserer heimischen Firmen, aber auch Neuansiedlungen von Unternehmen, die für Teublitz attraktiv wären, nicht möglich. Mit den weiterführenden Planungen für ein „Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ soll sich dieser Fakt zeitnah ändern.

Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs (VGH) vom Oktober 2021 hatte für einen Stopp bei den Planungen gesorgt. Mit dem Urteil wurde der am 1. März 2021 bekannt gemachte **Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet an der A 93 aufgehoben**.

Begründet wurde dies mit der Feststellung, dass der Bebauungsplan an einem erheblichen Abwägungsmangel leide, da **Ausgleichsflächen außerhalb des Stadtgebietes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtlich nicht hinreichend gesichert** waren.

Obendrein bemängelte der VGH in der Urteilsbegründung vom November '21 **weitere Punkte, über die jedoch nicht abschließend entschieden** wurde.

#### Zu diesen Punkten zählen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nicht ausreichend dokumentiert
- Unwirksamkeit des Flächennutzungsplans wegen fehlender Änderung des Landschaftsplans
- Ausschluss von Alternativstandorten nicht hinreichend begründet
- fraglich, ob die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ausreichend berücksichtigt wurden
- Emissionskontingente für Schallschutz sind fehlerhaft, da keine Gliederung des Gewerbegebietes stattfand

In seiner Sitzung vom 25. November 2021 stimmte der Teublitz Stadtrat dafür, gegen das Urteil des VGH keine Rechtsmittel einzulegen. Seitdem wurden zusammen mit einem Rechtsanwalt Lösungen für die vom Gericht angesprochenen Aspekte ausgearbeitet, um an einer weiteren Realisierung eines Gewerbegebietes zu arbeiten. Das Ergebnis wurde dem Stadtrat vorgelegt, der wiederum in der Sitzung vom 7. April 2022 **mit großer Mehrheit (18:2) für eine Weiterverfolgung der Planungen stimmte**. Zugleich hat der Stadtrat für eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gestimmt. Dieser wird in einem speziellen Verfahren – unabhängig von den Planungen für das Gewerbe- und Industriegebiet an der A 93 – berichtigt werden. Dazu gehört auch eine Neuaufstellung des Landschaftsplanes.

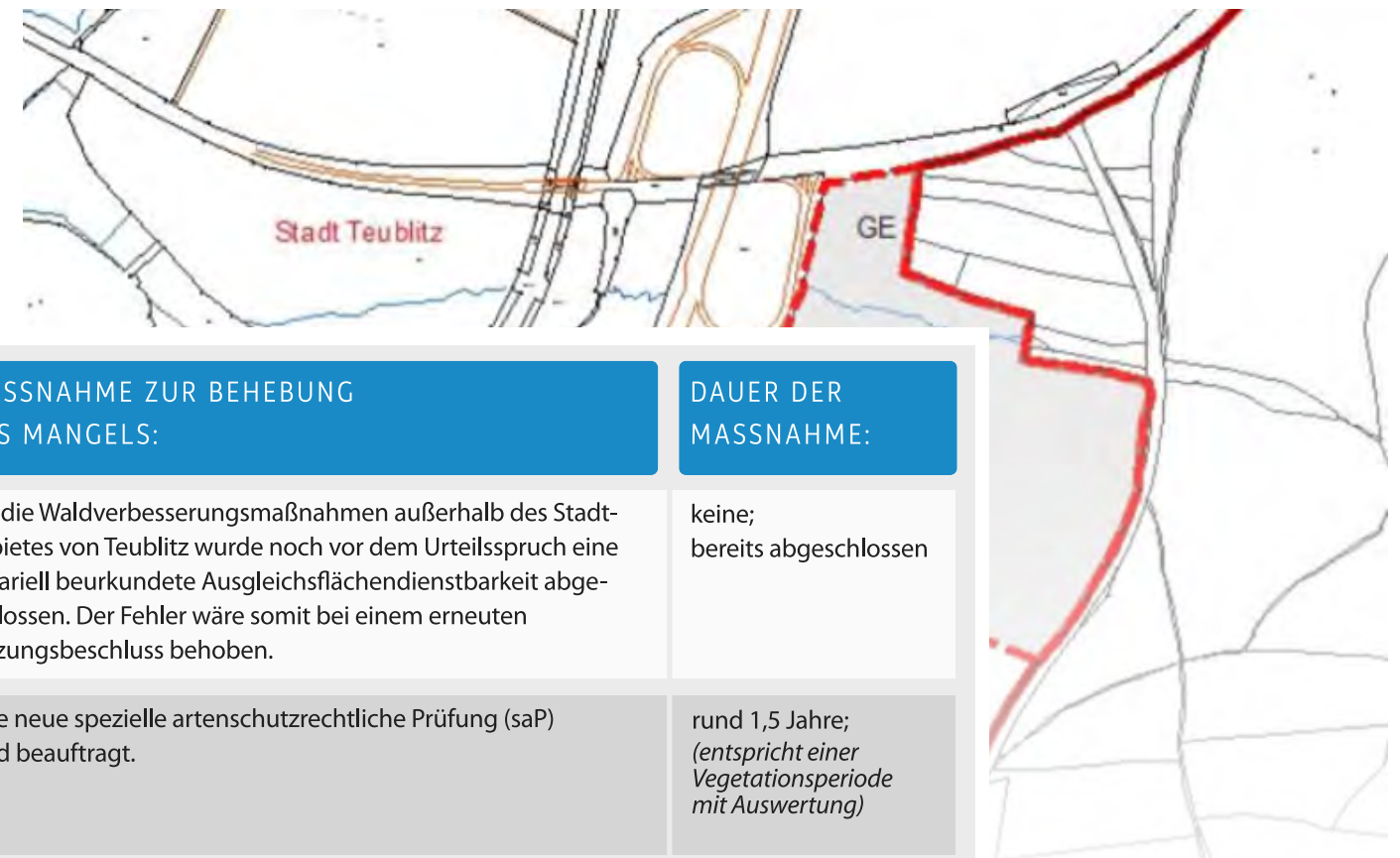
**Was der bzw. die gefassten Beschlüsse im weiteren Verfahren bedeuten und wie es jetzt weitergeht, das lesen Sie auf den folgenden Seiten.**



SCHRITT FÜR SCHRITT ANS ZIEL

# Was ist zu tun und was bedeutet das?

Aus dem Urteil des VGH ergeben sich einige „Aufgabenstellungen“, die es zu lösen gilt. Diese sollen laut Stadtratsbeschluss zeitnah und in rechtssicherer Weise abgearbeitet werden. Was dabei zu tun ist, welche (Mehr-)Kosten entstehen und von welchem Zeitraum gesprochen wird, sehen Sie in folgender tabellarischer Übersicht:



Die Grundfläche des überplanten Gebiets ist rot umrandet. (Quelle: Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska)

MANGEL DURCH VGH FESTGESTELLT:	ZUSAMMENFASSUNG AUS DEM ORIGINALTEXT DES VGH-URTEILS:	ANMERKUNG ZUR ZUSAMMENFASSUNG:	MASSNAHME ZUR BEHEBUNG DES MANGELS:	DAUER DER MASSNAHME:
<b>Sicherung der Ausgleichsflächen</b>	Abwägungsmangel nach Auslegung der Planunterlagen, da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im März 2021 die Ausgleichsflächen rechtlich nicht hinreichend gesichert waren.	Die Sicherung der Ausgleichsflächen muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erfolgt sein.	Für die Waldverbesserungsmaßnahmen außerhalb des Stadtgebietes von Teublitz wurde noch vor dem Urteilspruch eine notariell beurkundete Ausgleichsflächendienstbarkeit abgeschlossen. Der Fehler wäre somit bei einem erneuten Satzungsbeschluss behoben.	keine; bereits abgeschlossen
<b>Bestandsaufnahme Artenschutz</b>	Es bestehen seitens des VGH erhebliche Bedenken, ob die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft hinreichend erfolgt ist.	Vollständige Neukartierung der Tierarten wird erfolgen, da die vorhandenen Bestandsaufnahmen älter als 5 Jahre sind.	Eine neue spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird beauftragt.	rund 1,5 Jahre; (entspricht einer Vegetationsperiode mit Auswertung)
<b>Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)</b>	Methodische Mängel und fehlender Bezug auf aktuelle Arbeitshilfen des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) wurden festgestellt.	Vollständige Neubearbeitung der Artenschutzunterlage mit Bezug auf aktuell gültige Regelwerke.	Erstellung einer neuen Unterlage zur saP durch den Landschaftsplaner als besondere Leistung im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts.	rund 1,5 Jahre; (entspricht einer Vegetationsperiode mit Auswertung)
<b>hydrogeologische Gegebenheiten und Biotopschutz</b>	Das hydrogeologische Gutachten trifft keine ausreichende Aussage zu möglichen Auswirkungen der Planung auf den Bürgerweihergraben.	Ein Abgleich des hydrogeologischen Gutachtens mit der Wirkungsprognose Biotope und Fauna ist von Nöten.	Hydrogeologische Beurteilung muss um die Aussage zu den Auswirkungen der Bautätigkeit und der endgültigen Erschließungssituation auf die hydrogeologischen Verhältnisse im Biotop Bürgerweihergraben ergänzt werden.	1/2 Jahr
<b>Waldumbau</b>	Die Hinweise im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind nicht beachtet worden.	Es ist zu prüfen, ob der Leitfaden aus dem Jahr 2021 auf Basis der Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft anzuwenden ist.	Die Prüfung erfolgt durch den Landschaftsplaner.	2-3 Monate
<b>Bebauungsplan entspricht nicht den Zielen des Regionalplanes</b>	Das VGH weist darauf hin, dass auch erhebliche Bedenken bestehen, ob der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht.	Die Festsetzungen im Bebauungsplan müssen sich streng an den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) zum "Anbindegebot" orientieren.	Der Bebauungsplan muss neu ausgelegt werden. Der Bereich Einzelhandel muss im Plangebiet ausgeschlossen werden, um die Ausnahme vom Anbindegebot, die im LEP verankert ist, wählen zu können.	rund 1/2 Jahr; (Dauer pro Auslegung der Planunterlagen)
<b>Emissionskontingente für Schallschutz sind fehlerhaft</b>	Es wird davon ausgegangen, dass die Emissionskontingentierung hinsichtlich des Gewerbegebiets den gesetzlichen Vorgaben nicht entsprechen, da keine Gliederung des Gewerbegebiets stattfand.	Schallschutztechnisches Gutachten überarbeiten und den Parzellen des Bebauungsplans unterschiedliche Kontingente zuweisen.	Das Schallschutzgutachten muss überarbeitet werden.	2 Monate

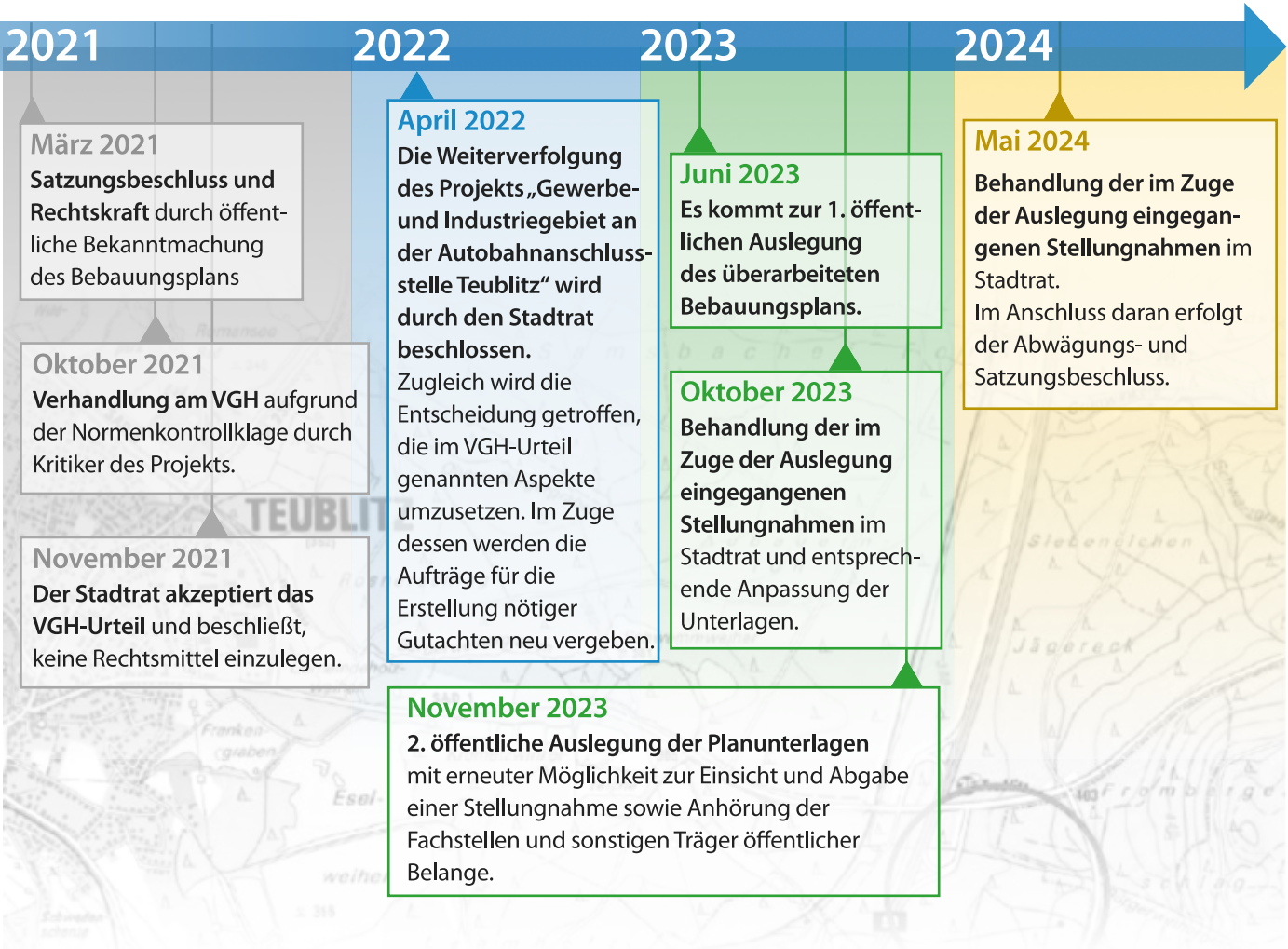
Die Weiterverfolgung der Planungen wird sich in Summe über eine Verfahrensdauer von rund zwei Jahren erstrecken. Am Ende wurde ein finanzieller Mehraufwand von insgesamt rund 115.000 Euro festgestellt.

Diese Summe beträgt umgerechnet auf die Gesamtfläche (20 Hektar) des überplanten Gebiets abzüglich öffentlicher Flächen wie Straßen (rund 5 Hektar) einen Euro pro Quadratmeter Mehrkosten, die bei einem potentiellen Grundstücksverkauf wieder eingenommen werden können.



# Von der weiteren Planung hin zur Umsetzung

Mit nachfolgendem Zeitstrahl wird leicht ersichtlich, was bei der Weiterverfolgung der Planungen ansteht und wann mit welchem Schritt zu rechnen ist.



„Oberstes Ziel unseres Handelns ist das Wohl der Teublitzer Bürgerinnen und Bürger. Dazu zählt insbesondere, die vorhandene Infrastruktur wie Kindergärten, Straßen oder Schulen optimal zu erhalten. Ein weiteres Anliegen ist die Schaffung von attraktiven, heimatnahen Arbeitsplätzen. Dafür ist der Standort an der A 93 für uns alternativlos.“

- Erster Bürgermeister Thomas Beer

Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Website unter:

➔ [www.teublitz.de](http://www.teublitz.de)

## IMPRESSUM

**Bürger-Info online:**  
[www.teublitz.de/rathaus-und-buergerservice/service/mitteilungsblatt](http://www.teublitz.de/rathaus-und-buergerservice/service/mitteilungsblatt)

**Auflage:** 3.500 Exemplare

**Herausgeber:**  
V.i.S.d.P. Stadt Teublitz  
Erster Bürgermeister Thomas Beer  
Platz der Freiheit 7, 93158 Teublitz  
[info@teublitz.de](mailto:info@teublitz.de)

**Redaktion und Konzeption:**  
Thomas Stegerer  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Tel. +49 (0) 9471 9922 16  
[presse@teublitz.de](mailto:presse@teublitz.de)