ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bauhof/Feuerwehr Pechhütten“ auf der Flurnummer 420/1 (Roithweg 15), einer Teilfläche aus Flurnummer 420 und Teilflächen aus Flurnummer 419 und 430, jeweils Gemarkung Teugn

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Teugn hat in öffentlicher Sitzung am 28.03.2022 aufgrund § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan **„Bauhof/Feuerwehr Pechhütten“** aufzustellen. Der Gemeinderat hat am 13.11.2023 den Planentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplans gebilligt und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

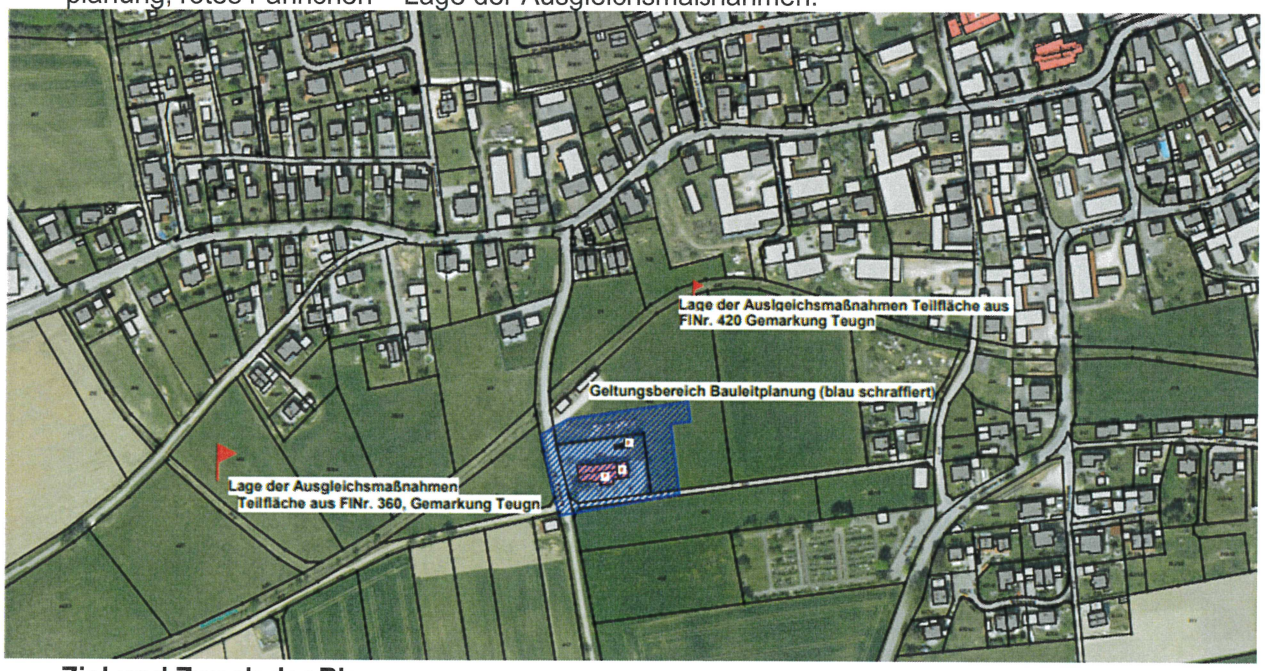
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,64 ha zzgl. externer Ausgleichsflächen. Im Geltungsbereich ist auf der Flurnummer 420/1, Gemarkung Teugn bereits eine Bebauung mit einem Feuerwehrhaus vorhanden. Zusätzlich ist die Überplanung einer Teilfläche aus der Flurnummer 420, Gemarkung Teugn, für die zukünftige Ansiedlung des Bauhofs, geplant. Mit in den Geltungsbereich aufgenommen sind zudem Teilflächen des Gemeindeweges Flurnummer 419 (Roithweg) und des Weges Flurnummer 430, Gemarkung Teugn.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 420/1 (Roithweg 15), eine Teilfläche aus Flurnummer 420, und Teilflächen aus Flurnummer 419 und 430, jeweils Gemarkung Teugn und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die verbleibende Teilfläche aus FlNr. 420, Gemarkung Teugn
- im Süden: durch eine Teilfläche aus Grundstück Flurnummer 431 (nördliche Grundstücksgrenze), Gemarkung Teugn
- im Osten: durch die verbleibende Teilfläche aus Flurnummer 420, Gemarkung Teugn
- im Westen: durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurnummer 418, Gemarkung Teugn.

Es sind externe Ausgleichsflächen mit einer Fläche 2.016 m² auf Flurnummer 360, Gemarkung Teugn (Teilfläche) und an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 420, Gemarkung Teugn, beim Roithbauernbach mit einer Flächengröße von ca. 230 m² vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich und die Lage der extern geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind aus dem abgedruckten, unmaßstäblichen, Lageplan ersichtlich (blau schraffiert = Geltungsbereich Bauleitplanung; rotes Fähnchen = Lage der Ausgleichsmaßnahmen:



Ziel und Zweck der Planung

Der gemeindliche Bauhof ist derzeit in der Ortsmitte, direkt an der Schule, angesiedelt. Längerfristig wird dieser Standort an der Schule, aufgrund des künftigen Rechtsanspruchs auf Ganztagsbetreuung, anderweitig benötigt. Zudem ist keine Entwicklungsmöglichkeit für den Bauhof am bisherigen Standort möglich. Um zukunftsorientiert zu planen muss ein neuer Standort für den Bauhof gefunden werden. Hier bietet sich, aufgrund der dann zu erwartenden Synergieeffekte die Flurnummer 420, Gemarkung Teugn, sehr gut an. So kann das bereits bestehende Feuerwehrhaus mit überplant werden und somit eine planerisch sinnvolle Entwicklung sowohl des Bauhofs als auch des Feuerwehrhauses erreicht werden. Der Gemeinderat Teugn kommt durch die geplante Bauleitplanung seiner Pflicht der kommunalen

Daseinsvorsoge nach. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 13. Mit der Erarbeitung der Planentwürfe ist das Büro Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbH beauftragt. Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 a Baugesetzbuch erstellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 27.07.2023 bis einschließlich 31.08.2023 statt. Stellungnahmen wurden von der Öffentlichkeit nicht abgegeben. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden statt. Folgende Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen wurden zu den einzelnen Schutzgütern abgegeben:

Schutzgut	**Art der Information**	**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behördenbeteilgung**
Boden und Fläche, Wasser	Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich	Landratsamt Kelheim, Belange des Naturschutzes
	Hinweis auf Möglichkeit der Bodenverunreinigung; Prüfung von Altlasten vor jedem Bauvorhaben; Oberboden soll während Bauphase sachgerecht zwischengelagert und wieder eingebaut werden	Landratsamt Kelheim, Belange des staatlichen Abfallrechts
	Prüfung Alternativstandorte	Landratsamt Kelheim, Belange des Städtebaus und Bauplanungsrecht und Belange des Naturschutzes
	Pufferstreifen zur landwirtschaftlichen Fläche sollte angelegt werden; Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht beeinträchtigt werden;	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
	Keine Ableitung von Regenwasser in Schmutzwasserkanal; Entwässerungsplanung erforderlich; Möglichkeit von Starkregenereignisse im Plangebiet; Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich;	Wasserwirtschaftsamt
	Rückhaltemöglichkeit für Niederschlagswasser oder Dachbegrünung; gedrosselte Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagwassers in den Roithbauernbach	Zweckverband Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn
Mensch/ Gesundheit (Lärm, Erholungseignung)	Prüfung, ob vorgesehene Kontingente für Bestand ausreichen ist notwendig; Immissionsort Hausener Straße muss berücksichtigt werden; nächtliches Zusatzkontingent in Sektor B ist zu hoch;	Landratsamt Kelheim, Belange des Immissionsschutzes
Landschaft	Fehlende Anbindung und Verstärkung der Zersiedelung durch Planung;	Landratsamt Kelheim, Belange des Städtebaus
	Städtebauliche Fehlentwicklung wird durch Planung verfestigt	Landratsamt Kelheim; Belange des Bauplanungsrechts
	Qualifizierte Grünordnungsplanung zur Einbindung in die umgebende Landschaft ist erforderlich;	Landratsamt Kelheim, Belange des Naturschutzes
Tiere und Pflanzen	Naturnahe Gestaltung der geplanten Rückhaltung; Gebäude mit Flachdächern müssen verbindliche als Gründächer ausgeführt werden; Überprüfung der Ausgangszustände der Flächen (externe Ausgleichsfläche und Geltungsbereich Bebauungsplan);	Landratsamt Kelheim, Belange des Naturschutzes
Schutzgut	**Art der Information**	**Gutachten/Untersuchung/Konzept**
Boden und Fläche, Wasser	Baugrund- und Altlastenuntersuchung	Geotechnischer Bericht von ifb Eigenschenk vom 13.09.2022
	Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zum Roithbauernbach	Entwässerungskonzept Ferstl Ing.-GmbH vom 30.10.2023
Mensch, Gesundheit (Lärm, Erholungseignung)	Schalltechnische Untersuchung; Ermittlung von Immissionskontingenten; Festlegung von Emissionskontingenten; Geräuschkontingentierung	GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler

Die Planentwürfe vom 13.11.2023 sind mit Begründung inklusive Umweltbericht, der schalltechnischen Untersuchung, dem Entwässerungskonzept und dem geotechnischen Bericht in der Zeit vom

23.11.2023 bis einschließlich 29.12.2023

auf **der Internetseite** der Gemeinde Teugn in der Rubrik Gemeinde/Bauen & Wohnen/Flächennutzungsplan und Bebauungspläne (Link: https://www.teugn.de/gemeinde/bauen-wohnen/flaechenutzungsplan-bebauungsplaene/) veröffentlicht und können eingesehen werden. Darüber hinaus ist der Zugang über das Zentrale Landesportal mit dem Link http://www.bauleitplanung.bayern.de/ möglich.

Zusätzlich erfolgt eine öffentliche Auslegung in Papierform im Bauamt der
Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau
- Bahnhofsgebäude –
Bahnhofstr. 39, 1. Stock, 93342 Saal a.d.Donau
(Achtung: Zugang nicht barrierefrei!)
und im Rathaus, Rathausstr. 4, 93342 Saal a.d.Donau, Zimmer 3 (Standesamt)
(Zugang barrierefrei!)
während der allgemeinen Öffnungszeiten
Montag – Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Montag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

Achtung:
Der Auslegungsraum im Bahnhofsgebäude ist nicht barrierefrei erreichbar. Daher werden die Unterlagen **zusätzlich** im Rathausgebäude zur Einsicht ausgelegt.

Gesonderte Termine außerhalb der oben genannten Zeiten können telefonisch vereinbart werden (Tel. 09441/681-28, Frau Arnold). Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Diese sind möglichst elektronisch zu übermitteln, können aber auch auf anderem Wege abgegeben werden.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Hinweis:
Die einschlägigen DIN-Vorschriften können im Rathaus eingesehen werden. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung im Internet nicht möglich.

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

Saal a.d.Donau, den 15.11.2023
Verwaltungsgemeinschaft Saal a. d. Donau
- Gemeinde Teugn-

i.A.
Zeitler
Verwaltungsrat

Bayern Gemeinde Teugn

An die Amtstafel:
a) angeheftet: 15.11.2023
b) abgenommen: 02.01.2024
c) Internetveröffentlichung am 15.11.2023