

**ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bauhof/Feuerwehr Pechhütten“ auf der Flurnummer 420/1 (Roithweg 15), Teilflächen aus Flurnummer 420, 419 und 430, jeweils Gemarkung Teugn mit Ausgleichsbebauungsplan auf einer Teilfläche der Flurnummer 360, Gemarkung Teugn**  
**Inkrafttreten**

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. In der Sitzung am 15.04.2024 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bauhof/Feuerwehr Pechhütten“ **tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Absatz 3 Baugesetzbuch).**

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 1.470 m<sup>2</sup> auf Flurnummer 360, Gemarkung Teugn (Teilfläche) vorgesehen. Interne Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Teilfläche der Flurnummer 420, Gemarkung Teugn, geplant

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 Daseinsvorsorge nach. Im Parallelverfahren erfolgte die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 13. Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 a Baugesetzbuch erstellt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan, die Begründung mit Umweltbericht, die schalltechnische Untersuchung, das Entwässerungskonzept, der geotechnischen Bericht und die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde können auf der Homepage der Gemeinde unter der Rubrik Gemeinde/Bauen und Wohnen/ Flächennutzungsplan Bebauungspläne, eingesehen werden (Link: <https://www.teugn.de/gemeinde/bauen-wohnen/flaechennutzungsplan-bebauungsplaene/>). Darüber hinaus ist der Zugang über das Zentrale Landesportal unter dem Link <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsporta/> möglich.

Die Planunterlagen nebst Anlagen können außerdem im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau - Bahnhofsgelände – Bahnhofstr. 39, 1. Stock, 93342 Saal a.d.Donau (Achtung: Zugang nicht 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

eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

#### **Achtung:**

Das Bauamt im Bahnhofsgelände ist nicht barrierefrei erreichbar. Daher wird bei Bedarf um Terminabsprache gebeten, um einen barrierefreien Zugang zu den Unterlagen im Rathaus ermöglichen zu können. Gesonderte Termine außerhalb der oben genannten Zeiten können telefonisch vereinbart werden (Tel. 09441/681-28, Frau Arnold).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

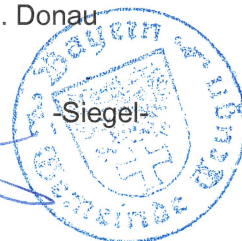
#### **Hinweis:**

Die einschlägigen DIN-Vorschriften/Regelwerke können ausschließlich im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden.

Saal a.d.Donau, den 03.06.2024

Verwaltungsgemeinschaft Saal a. d. Donau  
- Gemeinde Teugn-

  
Manfred Jackermeier  
Erster Bürgermeister



#### **An die Amtstafel:**

- a) angeheftet: 03.06.2024
- b) abgenommen: 03.07.2024
- c) Internetveröffentlichung am 03.06.2024