

Bekanntmachung
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Gewerbegebiet an der Ringstraße“ – Gemeinde Teugn
ERNEUTE Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß
§ 3 Absatz 2 Baugesetzbuch i.V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Teugn hat in öffentlicher Sitzung am 28.03.2022 aufgrund § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „**Gewerbegebiet an der Ringstraße**“ aufzustellen. Der Gemeinderat hat am 24.02.2025 die Planung erneut gebilligt und die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V. m. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Flächengröße von ca. 1,35 ha umfasst die Flurnummern 322/4, 322/5 und Teilflächen aus 321, 322, 322/2, 322/3, jeweils Gemarkung Teugn und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die verbleibende Fläche aus der Flurnummer 321, Gemarkung Teugn (landwirtschaftliche Fläche)
- im Süden: durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurnummer 323, Gemarkung Teugn (landwirtschaftliche Fläche)
- im Osten: durch die Flurnummer 322/1, Gemarkung Teugn (westliche Grundstücksgrenze der Ringstr. 7) bzw. durch den Gemeindeweg „Ringstraße“
- im Westen: durch die verbleibenden Teilflächen aus den Flurnummern 321, 322, 322/3 und 322/2, Gemarkung Teugn (landwirtschaftliche Flächen).

In diesem Geltungsbereich sind interne Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von ca. 1.400 m² enthalten. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übrigen aus dem abgedruckten Lageplan ersichtlich (unmaßstäblich):



Abbildung: Ausschnitt ALKIS Flurkarte RIWA GmbH

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes, um Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln zu können bzw. den bestehenden Gewerbebetrieb sinnvoll zu ordnen und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung zu bieten. Das Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Planung dient der Erhaltung örtlicher Betriebe und die Sicherung und Entwicklung lokaler Arbeitsplätze. Somit soll dem Belang der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. §1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a Baugesetzbuch Rechnung getragen werden. Eine Teilfläche des

Geltungsbereichs wird bereits gewerblich bzw. als Betriebsleiterwohngebäude genutzt, die ergänzenden Flächen runden die vorhandene bauliche Nutzung ab und stellen die Ortsrandeingrünung sicher. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Mit der Erarbeitung der Planentwürfe ist das Büro Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbH beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde in der Zeit vom 06.10.2022 bis 09.11.2022 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden die folgenden Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen zu den einzelnen Schutzgütern abgegeben:

Schutzgut	Art der Information	Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
Boden und Fläche, Wasser	Weitere Versiegelung der Flächen; Überflutung bei Starkregenereignissen;	B 1
Schutzgut	Art der Information	Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behördenbeteiligung
Tiere und Pflanzen	Beibehaltung der Baumreihe, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist; Festsetzung mind. einer dreireihigen Hecke im Norden; keine Einzäunung der Ausgleichsflächen; Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut;	Landratsamt, Naturschutz
Boden und Fläche, Wasser	Schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers; Notwendigkeit von Sickertests; Gründächer zur Wasserrückhaltung festsetzen; Zisternen zur Regenwassernutzung festsetzen; Gefahr der Überflutung (weitere Festsetzungen treffen)	Wasserwirtschaftsamt Landshut
Luft/Klima	keine Entschädigungen gegenüber Straßenbaulastträger wegen Emissionen/Immissionen	Landratsamt Kelheim, Kreisstraßenverwaltung
Mensch/Gesundheit (Lärm, Erholungsneigung)	Löschwasserversorgung; Konkretisieren der Bemessung und Sicherstellung	Landratsamt, Kreisbrandrat
	Überarbeitung der Geräuschkontingentierung; Geräuschvorbelastung berücksichtigen; Aufnahme weiterer Immissionsorte in die Berechnung	Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz
Landschaft	Bauintensität sollte vom inneren Teil des Ortes zum Übergang der freien Landschaft abnehmen; bauliche Höhenentwicklung sollte reduziert werden (Ortsbildbeeinträchtigung)	Landratsamt Kelheim, Städtebau

Die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch) erfolgte mit Anschreiben vom 06.02.2023 parallel zu der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch), die in der Zeit vom 16.02.2023 bis einschließlich 22.03.2023 durchgeführt wurde. Folgende Stellungnahmen mit umweltbezogenem Inhalt gingen zu den einzelnen Schutzgütern ein:

Schutzgut	Art der Information	Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behördenbeteiligung
Tiere und Pflanzen	Festsetzung einer Hecken- oder Strauchreihe zwischen den Grundstücksgrenzen; Festsetzung verbindlicher Begrünungen von Flachdächern; Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut;	Landratsamt, Naturschutz
Boden und Fläche, Wasser	Schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers; Notwendigkeit von Sickertests; Erschließungskonzeption zur schadlosen Beseitigung von Niederschlagswasser erforderlich	Wasserwirtschaftsamt Landshut
Luft/Klima	keine Entschädigungen gegenüber Straßenbaulastträger wegen Emissionen/Immissionen	Landratsamt Kelheim, Kreisstraßenverwaltung
Mensch/Gesundheit (Lärm, Erholungsneigung)	Löschwasserversorgung; Konkretisieren der Bemessung und Sicherstellung	Landratsamt, Kreisbrandrat
	Überarbeitung der Geräuschkontingentierung	Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz

Landschaft	Bauintensität sollte vom inneren Teil des Ortes zum Übergang der freien Landschaft abnehmen; bauliche Höhenentwicklung sollte reduziert werden (Ortsbildbeeinträchtigung)	Landratsamt Kelheim, Städtebau
------------	---	--------------------------------

Folgende Gutachten/Untersuchungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt und liegen den Bebauungsplanunterlagen bei:

Schutzgut	Art der Information	Gutachten/Untersuchung/Konzept
Mensch/Gesundheit (Lärm, Erholungsneigung)	Schalltechnische Berechnungen; Festlegung von Emissionskontingenten; Ermittlung der Immissionskontingente	Schalltechnische Untersuchung GEO.VER.S.U.M
Boden und Fläche, Wasser	Bemessung Rückhaltevolumen	Entwässerungskonzept BBI Ingenieure

Der im Zuge des Planungsverfahrens erarbeiteten Umweltbericht (Bestandteil der Begründung) als Bestandteil des Verfahrens betrachtet und untersucht die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes wie Mensch (Lärm, Erholungsneigung), Tiere und Pflanzen (Biodiversität), Boden und Fläche, Wasser (Grund- und Oberflächenwasser), Klima und Lufthygiene, Landschaft und Kultur- und Sachgüter. Weiterhin werden in dem Umweltbericht die Aspekte Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter betrachtet.

Nach Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch wurde vom Gemeinderat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen eine Änderung und eine erneute Auslegung beschlossen. Änderungen betreffen Rückhaltemaßnahmen von Oberflächenwasser und der Festsetzungen zum Löschwasser. Die Änderungen sind in dem Bebauungsplan kenntlich gemacht (gelbe Markierung).

Der vom Gemeinderat erneut gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung inkl. Umweltbericht in der Fassung vom **24.02.2025**, die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (ersichtlich aus dem Sitzungsbuchauszug vom 25.02.2025), die schalltechnische Untersuchung und das Entwässerungskonzept werden im Rahmen der erneuten Offenlegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom

04.03.2025 bis einschließlich 21.03.2025

auf **der Internetseite** der Gemeinde Teugn in der Rubrik Gemeinde/Bauen & Wohnen/Flächennutzungsplan und Bebauungspläne (Link: <https://www.teugn.de/gemeinde/bauen-wohnen/flaechennutzungsplan-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. Durch die erneute Beteiligung wird die Möglichkeit gegeben, in Bezug auf die **Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen eine Stellungnahme innerhalb der genannten Frist** abzugeben. Die **Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet sowie die Frist zur Stellungnahme wird hierbei angemessen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB)**. Die Änderungen sind

in den Planunterlagen kenntlich gemacht. Stellungnahmen sind möglichst elektronisch zu übermitteln (per E-Mail an sabine.arnold@saal-donau.de), können aber auch auf anderem Wege abgegeben werden (schriftlich per Brief an Gemeinde Teugn, Rathausstr. 4, 93342 Saal a.d.Donau; per Fax an 09441/681-18) oder zur Niederschrift nach vorheriger Terminabsprache). Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Hinweis:

Die einschlägigen DIN-Vorschriften/Regelwerke können ausschließlich im Rathaus eingesehen werden.

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 28.02.2025
Verwaltungsgemeinschaft Saal a. d. Donau
- Gemeinde Teugn -


Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister



An die Amtstafel:

- a) angeheftet: 28.02.2025
- b) abgenommen: 24.03.2025