



Gemeinde Teugn

Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 19.01.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:25 Uhr
Ort:	im Sitzungszimmer der Mehrzweckhalle

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Jackermeier, Manfred

Mitglieder des Gemeinderates

Binder, Christian
Blümel, Matthias
Ebner, Andreas
Eisenreich, Martin
Jehl, Mario
Kaufmann, Oswald
Kürzl, Stefan
Listl, Daniel
Merkel, Bernhard
Schwank, Günter
Suß, Bastian
Wenisch, Marianne

Schriftführer

Zeitler, Tobias

Verwaltung

Arnold, Sabine
Fahnholz, Gertraud

Gäste

Schmitt, Karl
Schmitt, Susanne

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Saaler Str., FINr. 19/4, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/243/2025
3. Zukünftige Nahversorgung mit Lebensmitteln; Vorstellung Konzept Regio Markt
Vorlage: 02/HA/273/2026
4. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Manfred Jackermeier eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Gemeinderates fest.

Gegen die Tagesordnung liegen keine Einwendungen vor.

Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung liegt während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Gemeinderatsmitglieder aus.

Ansonsten liegen gegen die Niederschrift vom 08.12.2025 keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen

Der Erste Bürgermeister informiert:

Die in der Sitzung vom 10.11.2025 vom Gemeinderat abgelehnte Ertüchtigung der Multifunktionsstreifen entlang der Kreisstraße KEH 17 wurde dem zuständigen Sachgebiet im Landratsamt mitgeteilt. Daraufhin unterrichtete der Sachgebietsleiter Herr Gaßner, dass sich die für 2026 geplanten Deckenbauarbeiten der KEH 17 verzögern würden. Aufgrund von vermuteten Setzungen in der Rohrtrasse der Wasserleitungserneuerung im Fahrbahnbereich kann die Gesamtmaßnahme voraussichtlich erst im Jahr 2028 umgesetzt werden.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 13

2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Saaler Str., FlNr. 19/4, Gemarkung Teugn

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Nach Art der Nutzung ist das geplante Wohnhaus zulässig.

Das geplante Wohnhaus fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

Die Nachbarunterschriften wurden laut Angabe in den Bauvorlagen erteilt.

Die Stellplatzsatzung ist erfüllt durch den Nachweis von 2 Stellplätzen in der geplanten Doppelgarage.

Den Bauvorlagen liegt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung bei. Die Entscheidung zur Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften obliegt dem Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde.

Bezüglich der Erschließung wurde der Wasserzweckverband/Abwasserzweckverband zur Stellungnahme aufgefordert. Es ging folgende Stellungnahme ein:

„Das Grundstück FlNr. 19/4, Gem. Teugn ist bereits an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen.

Allerdings ist es nicht an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Der Anschluss kann nur unter der Bedingung des Abschlusses einer Sondervereinbarung mit Regelungen zur Kostentragung erfolgen. Hintergrund ist, dass die FlNr. 19/4 erst im Herbst 2025 aus der Fl.Nr. 19,

Gem. Teugn herausgeteilt wurde und die FINr. 19 bereits an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen war.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem, wobei die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal begrenzt werden muss. Gemäß DIN 1986-100:2016-09 wird eine Drosselung für die Flurnummer 19/4, Gem. Teugn auf einen mittleren Abflussbeiwert von $\Psi_m = 0,37$ bei einer Regenspende von $r(10,2) = 182 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}$ nach DIN 1986-100:2016-09, Tabelle A.1 (Regensburg) festgelegt.

Mit den Werten Ψ_m und $r(10,2)$ ist dann seitens des Planers eine abwassertechnische Berechnung nach DWA-A 117 durchzuführen, um die maximale Drosselwassermenge für das betroffene Grundstück zu erhalten. Hiermit kann dann das erforderliche Rückhaltevolumen ermittelt werden (Aufgabe des Planers der Grundstücksentwässerungsanlage).“

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die angrenzende Kreisstraße gegeben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Das Landratsamt wird gebeten folgenden Hinweis in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen: Die konkreten Details zur Grundstücksentwässerung sind frühzeitig mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn abzustimmen. Der Anschluss an die Entwässerungseinrichtung setzt den Abschluss einer Sondervereinbarung voraus, in der insbesondere die Regelungen zur Kostentragung festgesetzt werden.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3. Zukünftige Nahversorgung mit Lebensmitteln; Vorstellung Konzept Regio Markt

Sachverhalt:

Bei einem Ortstermin wurde das Lagergebäude hinter der ehem. Raiffeisenbank besichtigt. Dies könnte ein möglicher Standort für ein Lebensmittelgeschäft sein.

Familie Schmitt stellt ihr Konzept eines Regio-Marktes-Teugn anhand nachfolgender Präsentation vor:



SELBSTI Teugn

Chancen und Vorteile für die Gemeinde

Agenda

- ▶ Stärken SB Markt
- ▶ Einsatz regionaler Produkte
- ▶ Vorteile für die gesamte Gemeinde
- ▶ Flexibilität bei der Produktauswahl
- ▶ Ausblick und langfristige Vorteile
- ▶ Visualisierung Innenraum

Stärken SB Markt

- ▶ Rund-um-die-Uhr verfügbar
- ▶ Einfache Bedienung und schnelle Nutzung
- ▶ Verhindern einer Versorgungslücke von Gemeinden an strukturschwächeren Standorten
- ▶ Unabhängig vom großen Lebensmitteleinzelhandel
- ▶ Geringer Personalaufwand

Einsatz regionaler Produkte

- ▶ Stärkung lokaler Produzenten
- ▶ Frische und Qualität direkt vor Ort
- ▶ Transparente Herkunft der Waren
- ▶ Förderung nachhaltiger Lieferketten
- ▶ Förderung der umliegenden Bauern

Vorteile für die gesamte Gemeinde

- ▶ **Stärkung der lokalen Wirtschaft**
 - Geld bleibt in der Region und fließt nicht an große Handelsketten ab
 - Lokale Betriebe profitieren von steigender Nachfrage und können wachsen
- ▶ **Sicherung von Arbeitsplätzen**
 - Regionale Produzenten, Händler und Dienstleister schaffen Beschäftigung. Auch kleine Familienbetriebe werden langfristig gestärkt
- ▶ **Erhalt regionaler Identität**
 - Traditionelle Produkte und Herstellungsweisen bleiben erhalten
- ▶ **Belebung öffentlicher Plätze und Treffpunkte**

Flexibilität bei der Produktauswahl

- ▶ Flexible Anpassung an die Bedürfnisse der Bevölkerung
- ▶ Kurze Reaktionszeiten
- ▶ Vielfältige Sortimentsgestaltung
- ▶ Integration saisonaler Produkte
- ▶ Optimale Versorgung für kleinere Einzugsgebiete

Ausblick und Vorteile

- ▶ Wöchentliches Personal vor Ort, um Frischware anzubieten (Wochenmarkt)
- ▶ Langfristige Versorgungssicherheit
- ▶ Beitrag zur Reduzierung der Abwanderung
- ▶ Steigerung der Attraktivität der Gemeinde
- ▶ Förderung eines nachhaltigen Lebensstils

Visualisierung Innen



Ansprechpartner



Susanne Schmitt

Lebensmittel - Frisch und einfach einkaufen, selbst bedienen, frisch genießen.
Wir setzen auf Qualität, Frische und Vertrauen - für ein unkompliziertes Einkaufserlebnis zu jeder Zeit.

Seit über 10 Jahren im Lebensmittel-einzelhandel verbinden wir Erfahrung mit modernen Konzepten, um Kundinnen und Kunden das Einkaufen so angenehm wie möglich zu machen.

Kontakt:
Telefonnummer: 0151/53206937
E-Mail: selbsti.teugn@gmx.de

Diskussion:

Folgende Punkte werden angesprochen:

Der Zutritt zum Geschäft erfolgt als kontrollierter Eingang über ein EC-Terminal mittels EC-Karte. Eine weitere Kundenregistrierung ist nicht erforderlich. Der Raum ist nicht verschlossen.

Die Erfassung der nachzubestellenden Waren erfolgt mittels eines speziellen Kamera- und Verkaufssystems für eine automatisierte Nachbestellung.

Es sollen 500 – 700 Artikel des täglichen Gebrauchs angeboten werden, idealerweise mit zwei verschiedenen Anbietern von jeder Produktgruppe.

Neben dem Hauptlieferanten Edeka sollen auch regionale Erzeuger eingebunden werden.

Die Verkaufspreisgestaltung ist ähnlich der eines Supermarktes (UVP).

(Alkoholische) Getränke sowie Tabakwaren sind nicht im Sortiment enthalten.

Einmal pro Woche soll es einen „Wochenmarkt“ geben mit Verkaufspersonal vor Ort und vermehrt regionalen Produkten.

Gegebenenfalls könnten an diesem Tag auch weitere Verkaufswägen (z.B. Metzger) ihre Waren anbieten.

Seitens der Verwaltung soll geprüft werden, welche baulichen Veränderungen erfolgen müssten und mit welchen Kosten zu rechnen ist. Erst dann können weitere Vereinbarungen mit Familie Schmitt hinsichtlich eines Pachtvertrages erfolgen.

Nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes werden seitens der Betreiber ca. 6 Wochen für das

Einrichten und Einpflegen der Produkte benötigt.

Frau Arnold erklärt, dass aufgrund der Nutzungsänderung ein Bauantrag erforderlich wird. Im Vorfeld sollte mit dem Landratsamt geklärt werden, ob aufgrund der Grenzbebauung eine Genehmigung der Abweichung von den Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden kann.

Im Gremium werden weitere mögliche Anbieter angesprochen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Zustimmung beim Landratsamt einzuholen und anschließend zu prüfen, welche baulichen Veränderungen erfolgen müssten und mit welchen Kosten zu rechnen ist.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

4. Mitteilungen und Anfragen

Bürgermeister Jackermeier informiert, dass eine Förderanfrage im Rahmen des Regionalbudgets der ILE Donau-Laber zur Errichtung einer Sitzgelegenheit („Ratschbankerl“) gestellt wird.

Zum in der Mittelbayerischen Zeitung erschienenen Zeitungsartikel „Widerstand gegen Dorfplatzpläne“ kritisiert Bürgermeister Jackermeier die einseitige Berichterstattung und stellt richtig, dass es sich am 03.11.2025 um ein Arbeitskreistreffen handelte, nicht um eine Informationsveranstaltung. Zu diesem Treffen wurde öffentlich eingeladen über Teugn App, Homepage und Zeitung. Niemand wurde bewusst ausgeladen, vielmehr wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Einladung ausdrücklich um Teilnahme gebeten zur Einbringung von Ideen und Vorschlägen.

Das nächste Arbeitskreistreffen findet erst nach der Wahl am 13.04.2026 statt. Zwar würde dies seitens der Bürgerinitiative bemängelt werden, so Bürgermeister Jackermeier, aber der Dorfplatz sei kein politisches Thema und darüber hinaus stünde zuvor der Ganztagsausbau der Grundschule an.

Zur Kenntnis genommen

Anwesend 13

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

gez.
Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Schriftführung