



Gemeinde Teugn

Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 20.07.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:35 Uhr
Ort:	im Sitzungszimmer der Mehrzweckhalle

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Jackermeier, Manfred

Mitglieder des Gemeinderates

Blümel, Matthias
Ebner, Andreas
Eisenreich, Martin
Jehl, Mario
Kürzl, Stefan
Neumayer, Christoph
Schwank, Günter
Suß, Bastian
Urmann, Christiane
Vehlow, Laura
Wenisch, Marianne

Schriftführer

Zeitler, Tobias

Verwaltung

Arnold, Sabine
Fahnholz, Gertraud

Gäste

Bernhardt, Andrea
Grebler, Harald
Huber, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Wenisch, Thomas

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Errichtung einer Ganztagsbetreuung an der Grundschule Teugn
Vorlage: 02/HA/357/2026
3. Künftige Nutzung des bisherigen Raiffeisenbankgebäudes
Vorlage: 02/HA/358/2026
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, ursprünglich FINr. 145, 145/3 neu: 145/7, 145/8, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/261/2026
5. Antrag auf Abgrabungsgenehmigung, FINr. 412, 2462, und 2469, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/262/2026
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses, einer Lagerhalle, Carport und Doppelgarage, Lengfelder Str. 29, FINr. 218/1, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/265/2026
7. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Abbacher Weg 10, FINr. 124/6, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/267/2026
8. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplatz, Kagerberg 5, FINr. 334, Gemarkung Teugn
Vorlage: 02/BA/260/2026
9. Aufhebung des Beschlusses Nr. 4 vom 22.07.2024; Verwaltungskostenbeitrag für den Kindergarten Teugn
Vorlage: 02/Kä/232/2026
10. 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 08.06.2026 keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen

Bürgermeister Jackermeier gibt die Würdigung des Haushaltsplanes für das Haushaltsjahr 2026 der Gemeinde Teugn durch die Rechtsaufsichtsbehörde bekannt.

In der letzten Sitzung des Gemeinderates wurde beschlossen, das Angebot zur Dorfplatzgestaltung überarbeiten zu lassen.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 12

2. Errichtung einer Ganztagsbetreuung an der Grundschule Teugn

Sachverhalt:

Herr Grebler vom Ingenieur- und Planungsbüro Martin Huber stellt die Entwurfsplanung und Kostenberechnung für die Ganztageschule in der Grundschule Teugn vor.

Diskussion:

Bürgermeister Jackermeier fasst die Entwicklung der letzten beiden Jahre zusammen beginnend mit der Entscheidung über die Betreuungsform der verlängerten Mittagsbetreuung bis 16 Uhr über die Standortentscheidung Grundschule. Der Planungsauftrag wurde an das Ingenieurbüro Martin Huber vergeben.

Folgende Punkte werden im Verlauf der Diskussion angesprochen:

Fertigstellung neuer Bauhof: Der Bauhof wird in ca. 2 Monaten fertig. Somit kann mit dem Rückbau plangemäß nächstes Jahr begonnen werden.

Zusätzliches Fenster Lehrerzimmer: Im Lehrerzimmer soll ein zweites Fenster vorgesehen werden. Auch das bereits vorhandene Fenster muss gegen ein F30 Fenster getauscht werden.

Flure zu Gemeinschaftsraum: Der Flur zum Gemeinschaftsraum erscheint auf dem Plan relativ schmal. Es soll versucht werden den Flur breiter zu machen. Zusätzlich soll die Außentüre nach Westen 2-flüglig ausgeführt werden, um eventuell auch größere Gegenstände in den Gemeinschaftsraum zu bekommen. Eventuell kann die Kommunnwand zum Bestand schmaler oder über Stützen und Unterzüge aufgelöst werden. Zusätzlich kann der Lagerraum kürzer gemacht werden, so dass mehr Platz vor der Zugangstür entsteht.

Flur zu Mensa: Der Flur zur Mensa erscheint auf dem Plan relativ schmal. Es soll versucht werden, den Flur zu verbreitern. Eventuell kann die Kommunwand zum Bestand schmaler oder über Stützen und Unterzüge aufgelöst werden. Zusätzlich kann die Küche kürzer gemacht werden, so dass mehr Platz vor der Zugangstür entsteht.

Zu große Mensa: Das vorgeschlagene Lager für die Küche - um die Fläche in der Mensa zu reduzieren - soll vorerst nicht eingeplant werden.

Termin mit Förderbehörde: Mit der Regierung von Niederbayern als Förderbehörde soll ein Termin vereinbart werden, um das Projekt vorzustellen und um den Umfang der einzureichenden Unterlagen sowie die Fristen zu erörtern.

TGA Planer: Für die weitere Planung sollten TGA Planer bzw. TGA Firmen eingeschaltet werden.

Abstimmung (Ausbau)-Qualitäten: Es sollen noch die (Ausbau)-Qualitäten abgestimmt werden.

- Art der Bodenbeläge
- Ausstattungen
- Fenster
- Ausbau DG
- usw

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Fördermittelantrag bei der Regierung zu stellen, sowie bei positivem Bescheid die Eingabeplanung einzureichen.

Wesentliche Änderungen in der Planung sind dem Gemeinderat rechtzeitig vorzulegen.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3. Künftige Nutzung des bisherigen Raiffeisenbankgebäudes

Sachverhalt:

Die Gemeinde Teugn hat das ehemalige Raiffeisengebäude erworben. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude durch den Gemeinderat vor Ort besichtigt und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für die einzelnen Räumlichkeiten diskutiert. Auf Grundlage dieser Besichtigung sowie der weiteren Planungen liegen nun Raumkonzepte und Kostenschätzungen für die zukünftige Nutzung des Erdgeschosses sowie des Kellergeschosses vor.

Für das Erdgeschoss wurde ein Raumplan erarbeitet, der eine Nutzung durch die Gemeindeverwaltung vorsieht. Dabei könnten der Erste Bürgermeister sowie die Quartiersmanagerin jeweils ein eigenes Büro beziehen. Darüber hinaus würde durch Umbaumaßnahmen ein neuer Sitzungssaal entstehen, der hinsichtlich seiner Größe nahezu dem bestehenden Sitzungszimmer entspricht. Weiterhin sind der Einbau eines barrierefreien WCs sowie einer Teeküche vorgesehen. Die Kosten für die erforderlichen Umbauarbeiten werden auf insgesamt rund 45.000,00 € brutto geschätzt.

Für den derzeitigen Personalraum im Kellergeschoss wurde die Einrichtung eines sogenannten „Selbsti für Teugn“ geprüft. Der Raum könnte durch eine von außen angeordnete Rampe barrierefrei erschlossen werden. Mit überschaubaren baulichen Maßnahmen wäre eine Nutzung als Selbstbedienungsladen möglich. Zudem besteht die Möglichkeit, die Fläche bei künftigem Bedarf zu erweitern. Der künftige Betreiber hat gegenüber dem Ersten Bürgermeister erklärt, dass er sich den Betrieb des „Selbsti“ bevorzugt in der Ortsmitte und insbesondere am Standort des ehemaligen Raiffeisengebäudes vorstellen kann. Die Kosten für die erforderlichen Umbau- und Anpassungsmaßnahmen werden auf etwa 40.000,00 € brutto geschätzt.

Diskussion:

Bürgermeister Jackermeier ergänzt, dass demnächst ein Vor-Ort-Termin mit dem Planungsbüro stattfindet. Evtl. gibt es bis dahin auch eine Aussage der Raiffeisenbank bezüglich des Standortes des Geldautomaten.

Der neue Sitzungssaal könnte mehrfach genutzt werden, z.B. auch für VHS-Kurse, Vorträge, Trauungen. Die WC-Anlage wird behindertengerecht ausgestattet.

Die Unterbringung eines „Selbsti“ im Untergeschoss wird im Gremium kritisch gesehen, zumal unklar ist, ob das Konzept eines SB-Marktes von der Teugner Bevölkerung angenommen wird. Die Verwaltung wird stattdessen beauftragt, Angebote für einen Container einzuholen, der mit Strom- und Telekommunikationstechnik ausgestattet wird. Auch ein Mietcontainer könnte in Frage kommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Nutzung des Erdgeschosses des ehemaligen Raiffeisengebäudes für Verwaltungszwecke einschließlich der Durchführung der hierfür erforderlichen Umbaumaßnahmen gemäß vorliegender Planung und Kostenschätzung in Höhe von rund 45.000,00 € brutto zu. Mit dem Planungsbüro ist ein Ortstermin für die Detailplanung zu vereinbaren.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, ursprünglich FlNr. 145, 145/3 neu: 145/7, 145/8, Gemarkung Teugn

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.06.2024 das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorbescheid erteilt.

Zwischen wurde eine neue Grundstücksaufteilung vorgenommen, so dass sich die Flurnummern geändert haben.

Die damalige Planung sah die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung unmittelbar östlich angrenzend, angebaut an die bestehenden Nebengebäude auf der Flurnummer 145/3, Gemarkung Teugn, vor (neues Flurstück laut Katasterauszug vom 25.06.2026: Flurnummer 145/7).

Seitens des Landratsamtes wurde für das ursprünglich geplante Bauvorhaben keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt, da durch die Realisierung eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft in ihrer naturgegebenen Funktion zu erwarten wäre. Zudem würde das Vorhaben zur Entstehung einer Splittersiedlung führen. Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet dargestellt (Deckblatt Nr. 7).

Zwischenzeitlich haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Wohnungsbau-Turbo"), das am 30.10.2025 in Kraft getreten ist, geändert. Nach den neuen Regelungen kann mit Zustimmung der Gemeinde von Vorschriften des Baugesetzbuches abgewichen werden, sofern

- das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient,
- ein räumlicher Zusammenhang mit Flächen besteht, die nach § 30 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, und
- die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Voraussetzung für die Zustimmung ist ferner, dass das Vorhaben den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde entspricht.

Der Bauwerber reichte eine neue Planvariante ein, über die in der Sitzung am 23.02.2026 vom Gemeinderat entschieden wurde. Die Planvariante sah den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück 145, Gemarkung Teugn - deutlich vom bebauten Ortsteil abgesetzt, als freistehendes Haus, vor (siehe Anlage 3 zur Beschlussvorlage). Die Zustimmung zu dieser Planvariante wurde vom Gemeinderat verweigert.

Eine Zustimmung wurde aber unter der Voraussetzung erteilt, dass auf die ursprüngliche Planung auf Flurnummer 145/3, Gemarkung Teugn (neue Flurnummer laut Katasterauszug vom 25.06.2026 145/7) vom 05.05.2024 (Datumsangabe Lageplan; eingegangen beim Landratsamt am 10.05.2024) zurückgegangen wird (siehe Anlage 2 zur Beschlussvorlage), für die mit Beschluss vom 17.06.2024 das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass der Außenbereich größtenteils von wesensfremder Nutzung bewahrt bleibt und lediglich eine Abrundung in diesem Bereich erfolgt, die Entscheidung über das Einvernehmen aber die Grundlage für die Zustimmung bildet. Hätte sich der Gemeinderat gegen jegliche Bebauung ausgesprochen, wäre auch an der Stelle und in dieser Größe keine Bebauung möglich gewesen.

Am 26.05.2026 wurde ein weiterer Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Es wäre jetzt geplant das Wohnhaus mit Einliegerwohnung freistehend und weiter östlich, ca. 3,79 m, bzw. 9 m abgerückt von den bestehenden Nebengebäuden des Wohnhauses Lengfelder Str. 32a, zu errichten (siehe Anlagen 1 zur Beschlussvorlage). Die Firsthöhe des Wohnhauses ist mit maximal 8,60 m über der fertigen Fußbodenoberkante angegeben, die Traufhöhe liegt bei max. 6,50 m über der fertigen Fußbodenoberkante des Gebäudes. Geplant ist ein Satteldach mit 25 Grad Dachneigung, die Grundfläche des Wohnhauses ist mit 14 m x 9 m geplant.

Ursprünglich wäre hier laut der ersten Bauvoranfrage ein Gebäude mit 11 m x 9 m, zweigeschossig, geplant gewesen.

Es ist beantragt gemäß Art. 71 BayBO von der Nachbarbeteiligung abzusehen.

In dem Anschreiben (Fragestellung der Bauvoranfrage) werden Gründe für die erneut von der damaligen Bauvoranfrage abweichenden Gebäudestellung aufgeführt. Die angegebenen Gründe reichen aus Sicht der Verwaltung für eine begründete Abweichung von der vom Gemeinderat zugesagten Gebäudelage nicht aus.

Laut Stellungnahme des Abwasserzweckverbands/des Wasserzweckverbands sind die Einzelheiten zum Anschluss und zur Kostentragung mit diesem direkt zu regeln.

Diskussion:

GRM Eisenreich sieht eine Zustimmung kritisch aufgrund der möglichen Bezugsfallwirkung und tendiert daher zur ursprünglich genehmigten Variante. Auch GRM Kürzl teilt diese Auffassung. GRM Blümel ergänzt, dass der Bauturbo innerorts gut geeignet ist, nicht jedoch für den Außenbereich.

GRM Schwank hingegen ist der Meinung, dass genau für Fälle wie den vorliegenden der Bauturbo geschaffen wurde und erinnert daran, dass auch in der Vergangenheit bereits Entscheidungen dieser Art getroffen wurden.

Beschluss:

Die Zustimmung wird erteilt. Das Landratsamt wird gebeten in den Bescheid aufzunehmen, dass mit dem Abwasserzweckverband/Wasserzweckverband die Einzelheiten zum Anschluss und zur Kostentragung zu regeln sind.

Mehrheitlich abgelehnt
Ja 6 Nein 6 Anwesend 12

Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt (Art. 51 Abs. 1 GO).

5. Antrag auf Abgrabungsgenehmigung, FlNr. 412, 2462, und 2469, Gemarkung Teugn

Sachverhalt:

Beantragt wird eine Abgrabungsgenehmigung nach Art. 7 Bayerisches Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) zur Auffüllung zur Bodenverbesserung.

Die Baugrundstücke liegen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft bzw. Grünfläche dargestellt.

Da es sich um kein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO handelt, ist Grundlage für die Baugenehmigung eine vorliegende landwirtschaftliche Privilegierung.

Laut § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abfallrecht usw.) obliegt nicht der Gemeinde, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarzustimmungen liegen teilweise vor.

Die Gemeinde grenzt mit Flurwegen an die geplanten Baumaßnahmen an. Aus Sicht des Nachbarrechts bestehen keine Bedenken, sofern die gemeindlichen Wege von der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung der Privilegierung erteilt. Das Landratsamt wird gebeten den Hinweis in den Bescheid aufzunehmen, dass gemeindliche Wege durch die Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses, einer Lagerhalle, Carport und Doppelgarage, Lengfelder Str. 29, FlNr. 218/1, Gemarkung Teugn

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „An der Lengfelder Straße“. Im Bebauungsplan wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Für das Grundstück liegt ein genehmigter Vorbescheid (Datum: 23.04.2024) vor. Das Einvernehmen zu dem Vorbescheid wurde am 11.12.2023 erteilt.

Den Bauvorlagen liegt eine schalltechnische Stellungnahme des TÜVs Süd bei, die eine Verträglichkeit des Vorhabens bestätigt.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine derartige Nutzung als nicht störender Gewerbebetrieb nur ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Folgende Befreiungen werden beantragt:

- Festsetzung 1.1: Art der Nutzung:
„Allgemeines Wohngebiet“ – beantragt wird die ausnahmsweise Zulassung der gewerblich genutzten Lagerhalle
- Festsetzung 1.51: Dacheindeckung:
Zulässig sind laut Bebauungsplan Biberschwanzziegel in dunkelbraun- geplant sind Betondachsteine in anthrazit
- Festsetzung 1.53 Garagen und Nebengebäude:

- Diese haben ein möglichst flaches von der Einfahrtsöffnung nach rückwärts geneigtes Pultdach zu erhalten – geplant: Garage mit Flachdach
- Festsetzung 1.54: Geschossigkeit: EG + DG, Dachform Satteldach 48 ° – 52 °, Kniestock nicht über 0,80 m; Traufhöhe nicht über 4,25 m – geplant: Bauweise E + 1 mit Walmdach, Dachneigung 22 °
- Baugrenze: das geplante Wohnhaus überschreitet die Baugrenze im Nord-Osten um bis zu 6,10 m. Garage, Carport und Lagerhalle liegen außerhalb der Baugrenzen.

Die geplante Lagerhalle soll außerdem mit einem Pultdach statt Satteldach ausgeführt werden.

Der Bauantrag entspricht in den Grundzügen dem genehmigten Vorbescheid.

Der Stellplatznachweis ist geführt durch den Nachweis von 6 Stellplätzen (2 in Doppelgarage, 2 in Carport und 2 offene Stellplätze).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt. Außerdem wird das gemeindliche Einvernehmen zu der Ausnahme zur Errichtung eines nicht störenden Gewerbebetriebs im „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Abbacher Weg 10, FlNr. 124/6, Gemarkung Teugn

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan für den betreffenden Bereich besteht nicht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die geplante Nutzung als Wohnhaus entspricht dieser Darstellung und ist nach Art der baulichen Nutzung zulässig.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Bestandsgebäude sollen abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Erdgeschoss und Obergeschoss (E + 1) ohne Kellergeschoss.

Das geplante Gebäude fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Den Bauantragsunterlagen zufolge wurden die Nachbarzustimmungen erteilt.

Die verkehrliche sowie die technische Erschließung des Grundstücks sind bereits vorhanden und gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 1

GRM Kürzl war aufgrund persönlicher Beteiligung von der Beschlussfassung ausgeschlossen.

8. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplatz, Kagerberg 5, FlNr. 334, Gemarkung Teugn

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hinterm Dorf“. Im Bebauungsplan wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Nach Art der Nutzung ist das geplante Wohngebäude grundsätzlich zulässig.

Im Rahmen des Vorbescheids werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen aufgrund einer Drehung des Gebäudes um 90°
- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) um 0,069
- Abweichende Firstrichtung (Drehung um 90°)
- Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe
- Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit bzw. der Anzahl der Vollgeschosse

Zur Begründung wird seitens des Antragstellers ausgeführt, dass durch das Vorhaben eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs erreicht werden soll. Der erhöhte Kniestock sei erforderlich, um zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen.

Für das Grundstück wurde zudem beantragt, von einer Nachbarbeteiligung im Vorbescheidverfahren abzusehen.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist grundsätzlich gesichert, da es sich um einen Ersatzbau handelt. Die Einzelheiten bezüglich Wasserver- und Abwasserentsorgung sind unmittelbar mit dem zuständigen Zweckverband bzw. Abwasserzweckverband abzustimmen.

Mit dem am 30.10.2025 in Kraft getretenen Gesetz zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau („Bauturbo“) verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, die Schaffung von Wohnraum insbesondere durch Nachverdichtung und die effizientere Nutzung vorhandener Bauflächen zu erleichtern. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche werden hierbei ausdrücklich unterstützt.

Vor diesem Hintergrund könnte die beantragte Nachverdichtung grundsätzlich als Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb eines bereits erschlossenen Baugebiets bewertet werden.

Im Baugebiet wurde bereits für das Anwesen „Esenbergstraße 11“ die Zulassung vergleichbarer Befreiungen erteilt. Dort wurden unter anderem Befreiungen hinsichtlich Kniestock, Geschossigkeit, Baugrenzenüberschreitungen sowie der Traufhöhe zugelassen. Eine Bebauung mit ähnlichen städtebaulichen Merkmalen ist daher grundsätzlich bereits vorhanden. Andererseits wird durch eine Genehmigung ein Bezugsfall für weitere Bebauung ähnlicher Art geschaffen.

Es bedarf daher einer Einzelfallentscheidung des Gemeinderates, ob die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB erteilt wird. Das Landratsamt sieht die Grundzüge des Bebauungsplans durch die geplante Geschossigkeit und Zahl der Vollgeschosse als berührt an.

Diskussion:

GRM Eisenreich moniert die sehr starke Nachverdichtung und befürchtet, dass die Anwohner ihre Fahrzeuge vermehrt auf der Straße abstellen könnten. Insgesamt sei das Grundstück für 6 Wohneinheiten zu klein und fügt sich aus seiner Sicht hinsichtlich der überbauten Fläche nicht ein. Da es sich bei der Straße um einen Hauptzubringer für den Kindergarten handelt, werden auch von GRM Vehlow, GRM M. Wenisch und GRM Urmann enorme Behinderungen befürchtet.

GRM Jehl äußert, dass das Objekt für das Grundstück zwar etwas überladen wirke, Teugn jedoch Wohnraum brauche. Auch GRM Schwank und GRM Kürzl sehen dies so.

GRM Schwank verweist auf bereits realisierte Vorhaben, bei denen aufgrund der Änderungen der Bayerischen Bauordnung für nachträgliche Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken kein Antrag und kein Nachweis zusätzlicher Stellplätze erforderlich gewesen sei. Der Bauwerber habe jedoch von Beginn an transparent kommuniziert und seine Planungen offengelegt und den Stellplatznachweis geführt.

Frau Arnold erläutert hierzu, dass die Erleichterungen bezüglich nachträglicher Dachgeschossausbauten und zu Stellplatznachweisen zwar gelten. Im vorliegenden Fall befindet sich das Vorhaben jedoch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, dessen Festsetzungen entscheidend sind und Einfluss auch auf einen späteren verfahrensfreien Ausbau nehmen könnten. Notwendige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder Veränderungen der äußeren Gestalt oder der Konstruktion des Gebäudes würden einem verfahrensfreien nachträglichen Ausbau entgegenstehen.

Beschluss:

Die Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt. Die Details zum Kanalanschluss/Wasseranschluss sind direkt mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn bzw. dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe zu regeln.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 6 Nein 6 Anwesend 12

Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt (Art. 51 Abs. 1 GO).

Begründung:

Die beantragten Befreiungen betreffen mehrere wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich Baugrenzen, Grundflächenzahl, Firstrichtung, Kniestock sowie der zulässigen Geschossigkeit. In ihrer Gesamtheit führen die beantragten Abweichungen zu einer deutlichen Entfernung von den planerischen Grundzügen des Bebauungsplans.

Eine Zustimmung könnte dazu führen, dass für künftige Bauvorhaben weitere Bezugs- und Vergleichsfälle geschaffen werden. Dadurch würde die konsequente Anwendung der Festsetzungen des Bebauungsplans erschwert und die städtebauliche Steuerungswirkung des Bebauungsplans zunehmend abgeschwächt. Zur Wahrung der Planungskonzeption und zur Sicherstellung einer gleichmäßigen Anwendung der Festsetzungen soll deshalb an den Vorgaben des Bebauungsplans festgehalten werden.

9. Aufhebung des Beschlusses Nr. 4 vom 22.07.2024; Verwaltungskostenbeitrag für den Kindergarten Teugn

Sachverhalt:

Wie bereits in der Sitzung vom 08.06.2026 angesprochen, wird beabsichtigt den ungedeckten Ausgabenbedarf im Verwaltungshaushalt der VG Saal a.d.Donau wieder ausschließlich als Verwaltungsumlage nach dem Verhältnis der Einwohnerzahl zum Stand vom 30. Juni des Vorjahres zu erheben (Art. 8 Abs. 1 Satz 2 VGemO).

In der Gemeinschaftsversammlung vom 14.10.2024 wurde nach Art. 8 Abs. 1 Satz 3 VGemO durch einstimmigen Beschluss eine andere Regelung getroffen, und zwar, dass vorab Verwaltungskostenbeiträge für die gemeindeeigenen Kindergärten in Form eines Pauschalbetrages in Höhe von 18 % der Summe aller Ansätze im UA 4640 des Verwaltungshaushaltes des Vorjahres beider Mitgliedskommunen erhoben wird und sodann der verbleibende ungedeckte Ausgabenbedarf nach Köpfen verteilt wird.

Diese Vorgehensweise wurde in der Gemeinderatssitzung Teugn vom 22.07.2024 vorab einstimmig beschlossen.

Die Rechtsaufsichtsbehörde hat keine Einwendungen, dass wieder ausschließlich nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen verfahren wird. Vielmehr sieht Art. 8 Abs. 1 Satz 2 VGemO dies grundsätzlich so vor.

Beschluss:

Der Beschluss Nr. 4 der Gemeinderatssitzung Teugn vom 22.07.2024 wird aufgehoben.
Ab der Haushaltsplanung 2027 wird der ungedeckte Ausgabenbedarf des Verwaltungshaushalts der VG Saal a.d.Donau wieder ausschließlich als Verwaltungsumlage nach dem Verhältnis der Einwohnerzahl zum Stand vom 30. Juni des Vorjahres erhoben (Art. 8 Abs. 1 Satz 2 VGemO).

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

10. Mitteilungen und Anfragen

Die nächsten Sitzungstermine sind wie folgt:
14.09.2026, 19.10.2026, 16.11.2026, 07.12.2026

GRM M. Wenisch erkundigt sich zum Thema Parken innerhalb eines Wendehammers.
Geschäftsleiter Zeitler erklärt, ein Halteverbot könne angeordnet werden, gelte dann aber auch für die Anwohner selbst.

GRM Kürzl informiert über den Blutspendetag am 26.08.2026 von 15:30 – 19:30 Uhr in der Mehrzweckhalle.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 12

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

gez.
Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Schriftführung