ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Vollzug der Baugesetze;

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Teugn durch Deckblatt Nr. 13 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bauhof/Feuerwehr Pechhütten“ auf der Flurnummer 420/1 (Roithweg 15) und einer Teilfläche aus Flurnummer 420 und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Flurnummern 360 und 420, 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 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 13 zu ändern. Am 13.11.2023 wurde die Planung durch den Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden.

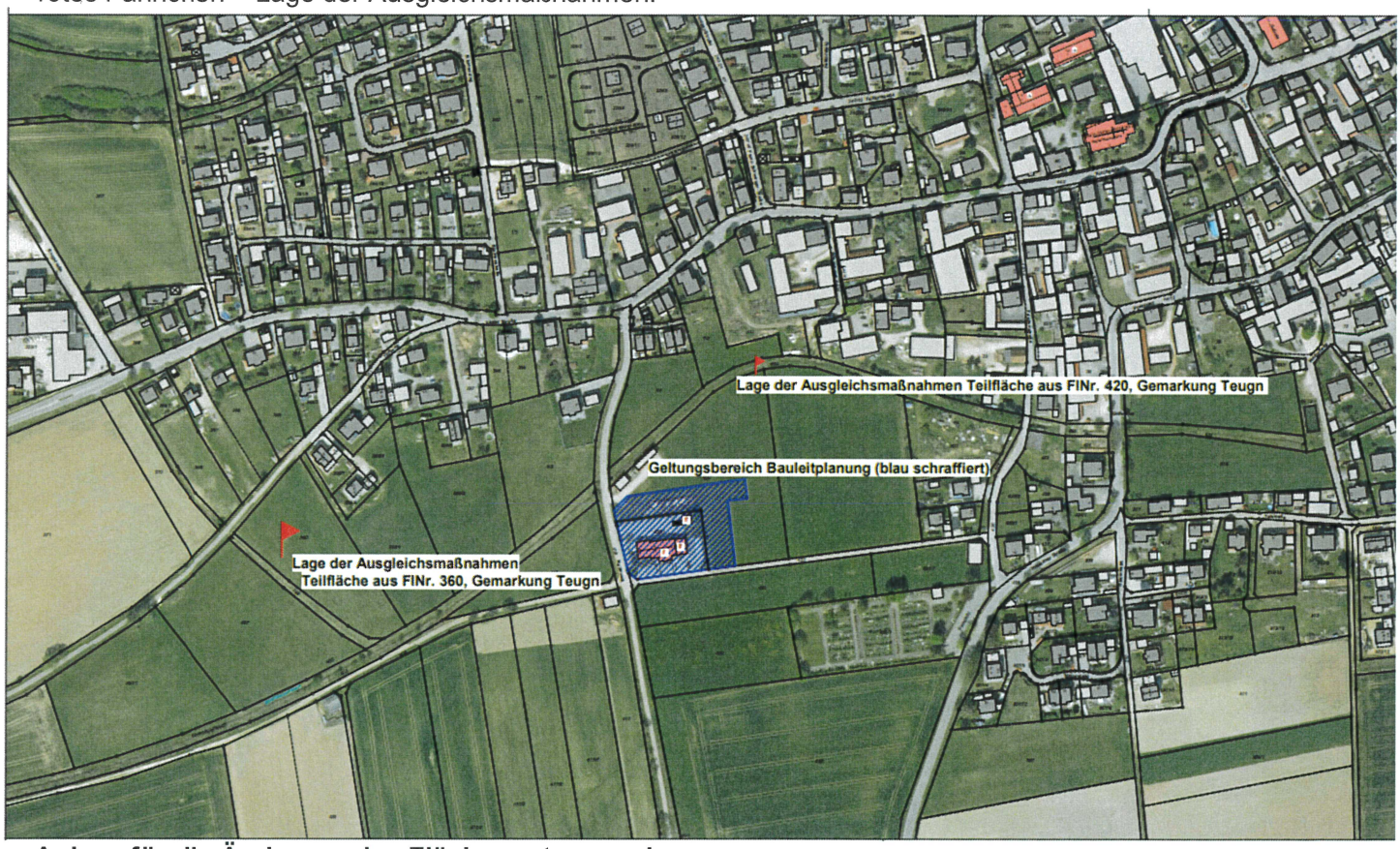
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,54 ha zzgl. externer Ausgleichsflächen. In dem Geltungsbereich ist auf der Flurnummer 420/1, Gemarkung Teugn bereits eine Bebauung mit einem Feuerwehrhaus vorhanden. Zusätzlich ist die Überplanung einer Teilfläche aus der Flurnummer 420, Gemarkung Teugn geplant, wo sich in Zukunft der Bauhof ansiedeln soll.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 420/1 (Roithweg 15) und eine Teilfläche aus Flurnummer 420, und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die verbleibende Teilfläche aus FlNr. 420, Gemarkung Teugn
- im Süden: durch den Weg mit der FlNr. 430, Gemarkung Teugn
- im Osten: durch die verbleibende Teilfläche aus Flurnummer 420, Gemarkung Teugn
- im Westen: durch den Roithweg mit der Flurnummer 419, 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:



Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans:

Die Flurnummer 420/1, Gemarkung Teugn, welche bereits mit der Feuerwehr bebaut ist, ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Der künftige Standort für die Ansiedlung des Bauhofs ist derzeit als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche“ dargestellt. Künftig soll auch der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Nutzung als Flächen für die Feuerwehr, für den gemeindlichen Bauhof sowie für Gebäude und

Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen. Da der geplante Bebauungsplan nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans notwendig. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans **„Bauhof/Feuerwehr Pechhütten“** erfolgt im Parallelverfahren. 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 Behördenbeteiligung**
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	Verschlechterung des Ortsbildes	Landratsamt Kelheim, Belange des Städtebaus
	Städtebauliche Fehlentwicklung wird durch Planung verfestigt	Landratsamt Kelheim; Belange des Bauplanungsrechts
Tiere und Pflanzen	Nutzung vorhandener Gewerbeflächen statt Inanspruchnahme der gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Grünfläche; optische Eingrünung erforderlich	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 währen 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.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:
Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

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