Öffentliche Bekanntmachung
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Gewerbegebiet an der Ringstraße“ – Gemeinde 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 **„Gewerbegebiet An der Ringstraße“** aufzustellen. In der Sitzung am 28.04.2025 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen. **Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet an der Ringstraße“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Absatz 3 Baugesetzbuch).**

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):

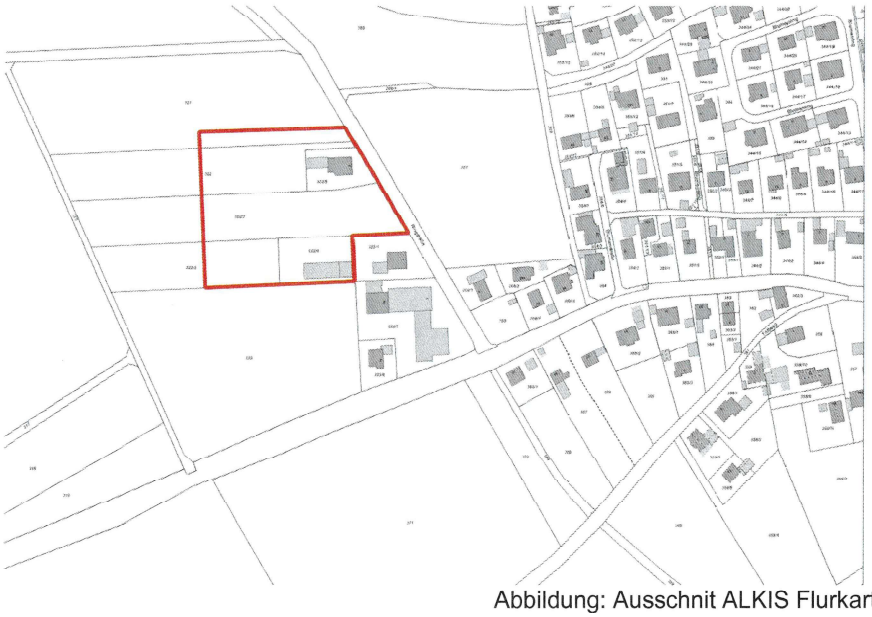


Abbildung: Ausschnit ALKIS Flurkarte RIWA GmbH

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.
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. Weiterhin werden in dem Umweltbericht die Aspekte Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter betrachtet.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan, die Begründung mit Umweltbericht, die schalltechnische Untersuchung, das Entwässerungskonzept 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://teugn.de/flaechennutzungsplan-bebauungsplane/. Darüber hinaus ist der Zugang über das Zentrale Landesportal unter dem Link https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/ möglich. Die Darstellung und Würdigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen kann als Teil des Satzungsbeschlusses den als Anlage veröffentlichtem Sitzungsbuchauszug entnommen werden.

Die Planunterlagen nebst Anlagen können außerdem im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau - Bahnhofsgebäude – 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 Bahnhofsgebäude 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 11.06.2025
Verwaltungsgemeinschaft Saal a. d. Donau
- Gemeinde Teugn-

-Siegel-

Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

An die Amtstafel:
a) angeheftet: 11.06.2025
b) abgenommen: 18.07.2025
c) Internetveröffentlichung am 11.06.2025