Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Abbacher Weg“ in Teugn

- **Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat hat am 24.02.2025 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Abbacher Weg“ gefasst. Da sich der Geltungsbereich gegenüber dem damals gefassten Aufstellungsbeschluss nochmals geändert hat wurde in der Sitzung am 19.10.2026 ein geänderter Aufstellungsbeschluss gefasst und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung durch den Gemeinderat beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über die Flurnummern 129, 130 und Teilflächen aus den Flurnummern 131 und 127 Gemarkung Teugn. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,3 ha. Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich von Teugn.
Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Süden:

Durch ein Teilstück des gemeindlichen Weges „Abbacher Weg“ (Flurnummer 127) und durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurnummern 124/3 (Abbacher Weg 1) und Flurnummer 124/2 (Abbacher Weg 3);

- im Südosten/Osten:

durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurnummern 125, 126 und 128;

- im Westen

durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurnummern 134/1, 133/2, 133/1, 133, 131/1 (Lengfelder Str. 22), 131/2 (Lengfelder Str. 20), 123 (Lengfelder Str. 16), 122/2 (Lengfelder Str. 14) und der restlichen Teilfläche aus Flurstück 131 (Lengfelder Str. 18, 18a);

- im Norden:

durch eine Teilfläche des gemeindlichen Weges mit der Flurnummer 135
jeweils Gemarkung Teugn.

Hinzu kommen externe Ausgleichsflächen auf der Flurnummer 360 der Gemarkung Teugn, mit einer Fläche von ca. 2.816 m²
Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem untenstehenden Kartenausschnitt (blau markiert, unmaßstäblich):



Abbildung: Ausschnit ALKIS Ortohofoto; RIWA GmbH

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebiets" nach § 4 Baunutzungsverordnung geschaffen werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die geplante Baufläche zum Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt, in Richtung Osten ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Der östliche Teilbereich des vorgesehenen Geltungsbereichs ist dagegen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Daher ist

auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.
Beabsichtigt ist die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs. Ziel ist die Entwicklung eines zusammenhängenden, funktional und gestalterisch abgestimmten Siedlungsbereichs. Die Umsetzung ist dabei in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Das Plangebiet wird insgesamt überplant, um insbesondere die Erschließung, die Grünordnung sowie die technische Infrastruktur – einschließlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung – fachgerecht und abgestimmt gestalten zu können. Darüber hinaus bestehen Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler im Plangebiet. Zur sachgerechten Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist eine gesamthafte planerische Betrachtung erforderlich. Die abschnittsweise Entwicklung ermöglicht eine wirtschaftliche Herstellung und Auslastung der technischen Infrastruktur. Investitionen erfolgen bedarfsgerecht und werden an die tatsächliche Entwicklung angepasst. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Gesamtplanung langfristig umgesetzt werden kann.
Mit der Erarbeitung der Planentwürfe wurde das Büro Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB aus Sulzbach-Rosenberg beauftragt.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.10.2026, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 28.08.2026 und der geotechnische Untersuchungsbericht vom 17.09.2026

werden in der Zeit vom **02.11.2026 bis 09.12.2026**

im Internet unter https://teugn.de/flaechennutzungsplan-bebauungsplane/ (Homepage Gemeinde Teugn – Rubrik Gemeinde- Bauen und Wohnen – Flächennutzungsplan / Bebauungspläne) und im zentralen Landesportal des Landes Bayern https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/ (bis 31.10.2026) veröffentlicht.

Zusätzlich ist der Bebauungsplan über das Diplan Portal unter folgendem Link abrufbar https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/d94ca354-f646-46ad-bb56-9cce57108055.

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!)
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. Ein barrierefreier Zugang kann jederzeit ermöglicht werden – wir bitten in diesem Fall jedoch um telefonische Anmeldung. Auch gesonderte Termine außerhalb der oben genannten Zeiten können telefonisch vereinbart werden (Tel. 09441/681-28, Frau Arnold). Auf Wunsch wird die Planung erläutert.
Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sind möglichst elektronisch zu übermitteln (sabine.arnold@saal-donau.de) oder über das Portal DiplanBeteiligung, bei Bedarf können sie 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/Regelwerke können ausschließlich im Bauamt 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 28.10.2026
Verwaltungsgemeinschaft Saal a. d. Donau
- Gemeinde Teugn-

Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister

An die Amtstafel:
angeheftet:

abgenommen: 10.12.2026

Internetveröffentlichung am