

# **Stadt Teublitz**

## **Änderung des Flächennutzungsplanes**

vom ..... der Stadt Teublitz für das Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost

### **Erläuterungsbericht**

Teublitz, den

**STADT TEUBLITZ**

.....  
Frau Maria Steger  
1. Bürgermeisterin

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
  
2. Beschreibung des Änderungsgebietes
  - 2.1. Lage und Abgrenzung
  - 2.2. Natürliche Grundlagen
  - 2.3. Vorhandene Nutzung
  - 2.4. Verkehr / Erschließung
  - 2.5. Ver- und Entsorgung
  - 2.6. Natur- und Landschaftsschutz
  
3. Planung
  - 3.1. Künftige Nutzung
  - 3.2. Immissionsschutz
  - 3.3. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur
  - 3.4. Landschaftsplanung / Grünflächen
  
4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

## **1. Anlaß und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Gewerbe- und Sondergebietsflächen nach den Bestimmungen des § 11 BauNVO bereitzustellen.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt. Da es in ein Gewerbe- und Sondergebiet umgewandelt werden soll, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Auf der Sondergebietsfläche soll ein interkommunaler Recyclinghof für die Nachbarstädte Teublitz und Burglengenfeld entstehen.

## **2. Beschreibung des Änderungsgebietes**

### **2.1. Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt südlich der Stadt Teublitz neben dem Firmengelände der Fa. Läßle.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Maxhütter Straße (Kreisstraße SAD 5) begrenzt. Im Süden und Osten grenzt das Firmengelände der Fa. Läßle an und im Norden bestehender Wald.

### **2.2. Natürliche Grundlagen**

#### **Höhenlage**

Das Gelände im Änderungsgebiet liegt im Westen auf ca. 395,00 m ü. NN, im Südosten auf ca. 385,00 m ü. NN. Es ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 10 m.

### **2.3. Vorhandene Nutzung**

Das Änderungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Industriegebietsfläche dargestellt.

Eine Teilfläche von 4.500 m<sup>2</sup> ist asphaltiert und wird als Parkplatz genutzt. Auf Flur Nr. 403 steht ein Werksgebäude, das derzeit als Büro genutzt wird.

Der Rest des Änderungsgebietes liegt brach.

## **2.4. Verkehr / Erschließung**

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Kreisstraße SAD 5. Dabei wird an der Kreisstraße eine separate Zu- und Ausfahrt angeordnet. Die Zufahrt erfolgt mit Anordnung einer Linksabbiegespur. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit der Regelung einer Einbahnstraße.

Eine spätere Zu- und Ausfahrt zum Firmengelände der Fa. Läßle wird mit vorgesehen. Hierzu wird eine Linksabbiegespur mit Rechtsabbiegestreifen im Süden des Plangebietes angeordnet. Die Zufahrt im Plangebiet wird zweispurig ausgeführt. Das Sondergebiet wird im Norden des Plangebietes angeordnet, um durch die neue Straße eine Warte- und Pufferzone für den einfahrenden Verkehr zu schaffen bzw. die Verkehrsströme zu trennen.

## **2.5. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser wird durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen gesichert.

## **2.6. Natur- und Landschaftsschutz**

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkte werden im Umweltbericht als Anlage zum Bebauungsplan detailliert berücksichtigt. Durch die Umwidmung im Flächennutzungsplan von Industriegebiet zu Gewerbe- und Sondergebiet ergeben sich allerdings keine Eingriffe und auch keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

## **3. Planung**

### **3.1. Künftige Nutzung**

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

### **3.2. Immissionsschutz**

Die Lärmsituation wird durch ein schalltechnisches Gutachten beurteilt. Es werden Emissionskontingente für das Gewerbe- und Sondergebiet festgesetzt. Die zulässigen Werte für das Industriegebiet befinden sich in der schalltechnischen Untersuchung 6441.0/2018-SF des Ingenieurbüro`s Kottermair GmbH, Altomünster, vom 11.12.2018, als Anlage zum Bebauungsplan. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden bei der Aufstellung des

Bebauungsplanes bzw. dem Baugenehmigungsverfahren beachtet.

### **3.3. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur**

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser wird von den Versorgungsträgern sichergestellt. Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Regenwässer ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation gemäß den Vorgaben der Stadt Teublitz herzustellen.

### **3.4. Landschaftsplanung / Grünflächen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der projektbegleitende Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Rechnung tragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt.

Das Büro Blank aus Pfreimd, wurde bereits beauftragt, einen entsprechenden Grünordnungsplan zu fertigen. Die Grünordnungsplanung und die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Eingriffe gegenüber der Ist-Situation werden im Bebauungsplan bearbeitet. Durch die Umwidmung im Flächennutzungsplan von Industriegebiet zu Gewerbe- und Sondergebiet ergeben sich allerdings keine Eingriffe und auch keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

## **4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Unterbringung der Fernmeldeanlagen und sonstigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

## Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Hierzu ist festzustellen, dass zwar gegenüber dem Ist-Zustand faktisch Auswirkungen auf die Schutzgüter und Eingriffe hervorgerufen werden, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Einzelnen bearbeitet werden. Nachdem die überplanten Flächen im bestandskräftigen Flächennutzungsplan jedoch bereits als Industriegebiet gewidmet sind und lediglich eine Umwidmung in Gewerbe- und Sondergebiet geplant ist, erübrigt sich die detaillierte Bearbeitung eines Umweltberichts, da gegenüber der bisherigen Widmung im Flächennutzungsplan aufgrund der Umwidmung weder Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung noch Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne der Umweltprüfung hervorgerufen werden.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 31.01.2019

Ingenieurbüro Preihsl + Schwan  
Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1a  
93133 Burglengenfeld



.....  
Fabian Biersack  
Dipl.-Ing. (FH)