

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost

der Stadt Teublitz

1. Lage und Bestandssituation

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 23.525 m².

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Gewerbe- und Sondergebietsflächen nach den Bestimmungen des § 8 BauNVO bzw. § 11 bereitzustellen.

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

Mit der Ausweisung der restlichen Grundstücksflächen wird der Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen im Raum Teublitz Rechnung getragen.

Der Standort wurde aufgrund der guten Anbindung und zentralen Lage im Städtedreieck gewählt. Die Gewerbeflächen sollen als Übergang zwischen Industriegebiet zum gegenüberliegenden Wohn- und Mischgebiet dienen.

Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Teublitz genehmigt werden können. Es stehen momentan keine weiteren Gewerbegebietsflächen zur Verfügung.

Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Gestaltung, Nutzung

Die Planung verfolgt das Ziel, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Gebiet zu schaffen, sowie die Erschließung zu sichern. Regelungen für die Lage von möglichen Nutzungen werden getroffen. Die baulichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten werden definiert.

Interkommunaler Recyclinghof

Der geplante Recyclinghof dient als Sammelstelle für die Stadt Teublitz und die Stadt Burglengenfeld. Er wird als Platz bzw. Hof mit integrierten Lager- und Verkehrsflächen ausgeführt, die sich städtebaulich aus der Geometrie des Grundstücks entwickeln.

Im Bereich der Ein-/Ausfahrt ist die Errichtung einer Anmeldestelle geplant. In dem Gebäude sind Aufenthalts-, Büro- und Sanitärräume integriert.

Um den betrieblichen Erfordernissen flexibel zu entsprechen und entgegen einer offenen Bauweise auch Gebäude mit Längen über 50 m errichten zu können, wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der geplanten Baugrenze des Sondergebietes sind Überdachungen als Voll- oder Teilüberdachungen möglich.

Gewerbegebiet

Um den betrieblichen Erfordernissen der anzusiedelnden Gewerbebetriebe zu entsprechen wird auch hier eine abweichende Bauweise wie vor zugelassen.

3.2 Städtebauliche Ordnung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz ist die Fläche als Industriegebietsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Paralleverfahren geändert.

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen sind Gebäude und sonstige Anlagen zugelassen, die dem Nutzungszweck dienen bzw. ihm zugeordnet sind. Verkaufsflächen und Wohnungen sind im SO ausgeschlossen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Gewerbe- und Sondergebieten. Der bebaubare Bereich der einzelnen Baufenster ist durch Baugrenzen definiert.

3.3 Verkehrserschließung

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 zum Recyclinghof und den Gewerbebetrieben zu trennen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die Stadt Teublitz ist die Ver- und Entsorgung des Gewerbe- und Sondergebietes durch die Erschließung sicherzustellen.

3.5 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.
Baugrunduntersuchungen werden noch beauftragt.
Das geplante Baugebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

3.6 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

3.7 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 wird in der Satzung hingewiesen.

3.8 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Flächen wurden auf Altlasten durch das Ingenieurbüro Piewak & Partner GmbH untersucht. Hierfür wurden

13 Baggerschürfen angelegt. Das Ingenieurbüro kam zu folgender abfallrechtlicher und wiederverwendungsrelevanter Bewertung:

„Aus abfallrechtlicher Sicht sei darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Bereich der Auffüllungen neben schadstofffreiem Aushub auch mit gering schadstoffverunreinigtem Aushub sowie lokal mit mäßig schadstoffverunreinigtem Aushub zu rechnen ist. ...“ Das Ingenieurbüro empfiehlt zukünftige Baumaßnahmen fachgutachterlich begleiten zu lassen. Im Laufe des Verfahrens werden detaillierte Bodenuntersuchungen in Auftrag gegeben.

3.9 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet und Sondergebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

3.10 Schallschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** mit der Auftrags-Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** angefertigt, um für das Gewerbe- und Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

3.11 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf den privaten Parzellen des Gewerbegebiets mindestens 20 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche mit Gehölzen zu begrünen sind. Damit wird in dem Gewerbegebiet mit seiner zu erwartenden, relativ dichten Bebauung und vergleichsweise hohen Versiegelung ein Mindestmaß an Durch- und Eingrünung der privaten Parzellen gewährleistet.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild, insbesondere an der diesbezüglich bedeutsamen Nordseite (freie Landschaft und Ortsbereich Neusath angrenzend)
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für im Industriegebiet anfallendes Oberflächenwasser; Beitrag zu einer gewissen Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung im Gebiet
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölbewohner
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren, insbesondere am Neusather Bach (Ausweisung eines Pufferstreifens)

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 12.200 m² durchzuführen (gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung in Kap. B) des Umweltberichts). Diese werden im Bereich der Flur-Nr. 357 der Gemarkung Münchshofen auf einer Teilfläche von 12.181 m² erbracht.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen lassen sich wie folgt begründen:

Bereich des naturschutzfachlich sehr bedeutsamen Trockenlebensraumkomplexes Münchshofen/Premberg, dem wertvollsten und großflächigsten Kalktrockengebiet im Landkreis Schwandorf, mit wichtigen übergeordneten Biotopvernetzungsfunktionen. Die Maßnahme war vom Landschaftsverband Schwandorf zur Umsetzung geplant, und soll nunmehr als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme umgesetzt werden.


Aufgrund der Störungen, die von der derzeitigen Ackernutzung auf die umliegenden Biotopbereiche ausgehen, und der o.g. besonderen Lage und naturschutzfachlichen Bedeutung handelt es sich um eine sehr hochwertige naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme, deren Umsetzung in besonderem naturschutzfachlichen Interesse liegt.

4.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 31.01.2019

Ingenieurbüro Preihsl + Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld


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

Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat amdie vorstehende Begründung vom
..... zum Bebauungsplan vom beschlossen.

Teublitz, den

STADT Teublitz

Frau Maria Steger
1. Bürgermeisterin