

# 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 22.536 m<sup>2</sup>.

### 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, Maxhütte-Haidhof 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 Städte Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof. 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 Parallelverfahren 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 Sondergebiet und im Gewerbegebiet 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 Knotenpunkte werden gem. der vom Büro GEO.VER.S.UM erstellten Verkehrsprognose ausgestaltet. Die Zufahrt erfolgt mit Anordnung einer Linksabbiegespur und einem Ausfahrkeil für den Rechtsabbieger. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit der Regelung einer Einbahnstraße. Die Zufahrt im Plangebiet wird zweispurig ausgeführt. Das Sondergebiet wird im Norden des Plangebietes angeordnet, um durch einen der beiden Fahrstreifen 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 wurde durch das Büro Tauw überprüft. Die Böden sind gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ für die Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. von Dachflächen der Gebäude) nicht geeignet. Grundwasser wurde in den Bohrlöchern nicht gemessen/angetroffen. 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

Die Grundstücke mit den Flurnummern 400, 401, 402/1 und 403 sind unter der ABuDIS-Nummer 37600919 als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst. Die Flurnummern 403/1 und 403/2 der Gemarkung Teublitz wurden mit Bescheid des Landratsamtes Schwandorf vom 25.02.2019 für die derzeitige Nutzung aus dem Altlastenkataster entlassen.

### 3.9 Brandschutz

#### *Ausreichende Löschwasserversorgung*

Im Gewerbegebiet und Sondergebiet kann der Grundschutz im Zuge der öffentlichen Erschließung von 96 m<sup>3</sup>/h sichergestellt werden. Falls mehr erforderlich wird, ist dieser auf den Baugrundstück selbst sicherzustellen.

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 13.08.2019 mit der Auftrags-Nr. 6441.1 / 2019-SF 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.

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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf den privaten Parzellen des Gewerbegebiets mindestens 35 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche flächig mit Gehölzen zu begrünen sind.

Im Einzelnen:

35 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche sind flächig mit Gehölzen zu begrünen. Das Pflanzgebot „pro 750 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen“ kann innerhalb dieser Fläche erbracht werden. Die Bäume sind dann in die flächige Pflanzung (35 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche) zu integrieren (Bäume und Sträucher möglich).

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.

Darüber hinaus wird mit der festgesetzten Baumreihe entlang des Westrandes des Geltungsbereichs in erheblichem Maße zur Einbindung des Gewerbe- und Sondergebiets in die Landschaft in dem ortsgestalterisch besonders relevanten Bereich beigetragen.

Im Norden des Geltungsbereichs und südlich des Geltungsbereichs auf Flur-Nr. 125/1 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof werden artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen 1 bis 4) festgesetzt, die zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange zwingend durchzuführen sind (im Norden Anlage eines Streifens aus Brachen und Ruderalfluren, Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr, 1. Mahd ab 15.07. des Jahres, Errichtung eines Reptilienzauns, Anlage von Reptilien-Habitatelementen gemäß den textlichen Festsetzungen einschließlich Pflanzung von Weißdornsträuchern). Im Bereich des östlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens ist in den Randbereichen nur geringmächtiger Oberboden aufzubringen (max. 5 cm), damit sich möglichst magere

Vegetationsausprägungen entwickeln können, die als Teillebensräume von Zauneidechsen zusätzlich zur Verfügung stehen können.

Im Süden, auf Flur-Nr. 125-1 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof, wird an der Westseite der Waldrand zurückversetzt (siehe beiliegenden Lageplan). Auf dieser Teilfläche ist eine starke Auflichtung auf 30 % Baumdeckung vorgesehen, einige Bäume und Sträucher verbleiben (1.820 m<sup>2</sup>). Dazu sind 5 Reptilien-Habitatenelemente anzulegen. Im östlichen Teil (2.730 m<sup>2</sup>) ist der Baumbestand auf 50% (im westlichen Bereich) bis 70 % (im östlichen Bereich) aufzulichten und zusätzliche Kleinstrukturen einzubringen.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 11.235 m<sup>2</sup> 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 11.235 m<sup>2</sup> erbracht (sonstige Flächen können bei zukünftigen Eingriffsvorhaben angerechnet werden). Das Grundstück wird bisher als Acker intensiv genutzt und stellt eine der letzten intensiv genutzten Flächen in dem naturschutzfachlich sehr wertvollen Gebiet dar. Der westliche Teil des Grundstücks ist bereits naturschutzfachlich hochwertig ausgeprägt (Kalkmagerrasen, Altgrasbestände). Auch an der Nord- und Südseite grenzen bereits in der Biotopkartierung erfasste Magerrasen, Gebüsche und magere bis mesotrophe Altgrasbestände an, die ein hohes Entwicklungspotenzial der geplanten Kompensationsmaßnahmen begründen.

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.

Die detaillierte Gestaltung und Pflege der Fläche ist in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung festgesetzt. Es ist sowohl eine Einsaat mit Regiosaatgut als auch eine Mähgutübertragung zulässig.

Nach Einstellen des angestrebten Vegetationszustandes ist neben einer Mahd auch eine extensive Beweidung zulässig, die sinnvollerweise in das Gesamtbeweidungskonzept am Münchhofener Berg eingebunden wird.

Zusätzlich ist auf der Fläche zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange die CEF-Maßnahme 2 durchzuführen (Anlage von Reptilien-Habitatenelementen einschließlich Pflanzung von Weißdornsträuchern, in geringem Umfang Gehölzpflanzungen zur Erweiterung der vorhandenen Gebüsch, Anlage von Brachsäumen mit zweijährigem alternierendem Mähzyklus (Herbstmahd mit Entfernung des Mähguts).

Zur detaillierten Maßnahmenausprägung siehe textliche Festsetzungen.

Darüber hinaus ist auch die CEF-Maßnahme 3 (Entnahme der Zauneidechse aus der Baufläche) sowie die umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung einschließlich Herstellungs- und Wirksamkeitskontrolle konsequent durchzuführen und zu beachten (siehe im Detail textliche Festsetzungen und saP-Gutachten). Schließlich ist auf Flur-Nr. 125/1 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof, südlich des Geltungsbereichs, die CEF-Maßnahme 4 im Hinblick auf die Vorkommen der Zauneidechse durchzuführen (Zurücksetzung des Waldrandes im Westen, Auflichtung des sonstigen Waldbestandes; im Detail siehe saP bzw. textliche Festsetzungen). Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass unter Beachtung und konsequenter Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und der CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

#### 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 10.01.2020

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

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

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

Teublitz, den .....

**STADT Teublitz**

---

Frau Maria Steger  
1. Bürgermeisterin