

2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS
DER STADT TEUBLITZ

„GEWERBE- UND SONDERGEBIET
TEUBLITZ SÜD-OST“
ÄNDERUNG IM BEREICH DER
FLUR-NR. 402/2
GEMARKUNG TEUBLITZ
STADT TEUBLITZ



Stadt Teublitz:

.....
Thomas Beer
1. Bürgermeister
Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

DER PLANFERTIGER:

.....
Blank & Partner
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
09606/915447



21.01. 2026

Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

2. Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“

im Bereich der Flur-Nr. 402/2
der Gemarkung Teublitz
(Erweiterung des Sondergebiets)

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Bearbeitung: _____



Gottfried Blank
Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606 / 91 54 47 - Fax 91 54 48
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“

1. Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans

Die Urfassung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“ trat mit Datum vom 29.04.2020 in Kraft. Mit der Gebietsausweisung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen und einer Sondergebietsfläche für die Errichtung eines interkommunalen Recyclinghofes für die Städte Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof geschaffen werden.

Mit Datum vom 27.06.2022 trat die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Als wesentliche Änderung wurde die Parzellierung des Gewerbegebiets geändert, und die Fläche für die Regenrückhaltung verlagert.

Nunmehr sollen mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer sog. „Konfiskatfläche“ im nordöstlichen Bereich des bisherigen Geltungsbereichs (Teilfläche der Flur-Nr. 402/2 der Gemarkung Teublitz) geschaffen werden (Erweiterung der bestehenden Konfiskatfläche). Hierfür wird ein Sondergebiet (Fläche 96 m²) im Bereich der rechtswirksam festgesetzten CEF-Fläche CEF 1 ausgewiesen.

Bei der Konfiskatfläche handelt es sich um eine Einrichtung zur Lagerung und Kühlung von nicht für den menschlichen Verzehr geeigneten Schlachtabfällen. Die derzeitige Konfiskatfläche am Recyclinghof ist bereits derzeit zu klein, und ist unzureichend ausgestattet. Insbesondere bedarf es besserer Möglichkeiten für Desinfektion und Reinigung. Außerdem ist zukünftig auch ein erhöhter Bedarf (von Jägern) zu erwarten.

Dementsprechend ist mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans eine Erweiterung der Konfiskatfläche, an den bestehenden Standort angrenzend, geplant.

Die neue Konfiskatfläche soll geschottert, und darauf eine Fertiggarage errichtet werden, in der u.a. die Konfiskatkühler untergebracht werden.

Die vorliegend geplanten Änderungen werden planlich festgesetzt, und werden im Folgenden erläutert.

2. Begründung der Planinhalte der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans

Die textlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie die grünordnerischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans (1. Änderung) bleiben unverändert.

Die geplante Konfiskatfläche wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO gewidmet. Eine gesonderte Baugrenze für die vorliegende Erweiterung des Sondergebiets wird nicht festgesetzt, da die Errichtung der geplanten Garage im Rahmen der Regelungen der BayBO errichtet werden kann.

Ersatz der Funktionen als CEF-Fläche CEF1 (siehe Planzeichnung):

Wie erwähnt, liegt die geplante Erweiterung des Sondergebiets im Bereich der CEF-Fläche CEF1 für die Zauneidechse (rechtswirksame Satzung § 10 Nr. 6a).

Dementsprechend ist es erforderlich, die Funktionen der beanspruchten Teilfläche von 96 m² in andere Bereiche zu verlegen. Die umliegenden Flächen der CEF1 bleiben erhalten, und können ihre Funktionen trotz der Verkleinerung der Fläche weiter erfüllen. Aufgrund der optimierten Strukturierung können selbst sehr kleine Flächen (bei struktureller Eignung) von der Zauneidechse besiedelt werden.

Die mit der Erweiterung des Sondergebiets einhergehenden Verluste der Fläche CEF1 werden, wie bereits zwischen der Stadt Teublitz und der Unteren Naturschutzbehörde vor Ort besprochen, durch entsprechend geeignete Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Maßnahme CEF4 südlich des Gewerbe- und Sondergebiets kompensiert.

Hierzu wird ein Teil der Maßnahmenfläche CEF4 auf Flur-Nr. 125/1 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof auf 192 m² weiter im Sinne der CEF-Maßnahmen aufgewertet (im nordöstlichen Anschluss an die bisher bereits festgesetzte CEF-Fläche 4). Um sicher davon ausgehen zu können, dass bereits kurzfristig eine kontinuierliche Funktionserfüllung für die überplante CEF-Fläche 1 gegeben ist, wird der Flächenumfang der beanspruchten Fläche (96 m²) verdoppelt (192 m²), und die Maßnahmen wie folgt, entsprechend der rechtswirksamen Satzung § 10 Nr. 6d, durchgeführt:

Eine Teilfläche von 192 m², im Bereich der CEF4 östliche Teilfläche (bisher bereits auf 50 bis 70 % Baumdeckung aufgelichtet und mit Kleinstrukturen angereichert), wird im Sinne der Festsetzung für die westliche Teilfläche der CEF4 (§ 10 Nr. 6d) entwickelt:

- Zurücksetzen des Waldrandes, starke Auflichtung bis auf 30 % Baumdeckung, Verbleib älterer Bäume und Sträucher
- Anlage von 2 weiteren Reptilienhabitat-Elementen gemäß der Festsetzung § 10 Nr. 6d
- eine dauerhafte Pflege ist, wie bereits festgesetzt, sicherzustellen, um den guten Zustand der Fläche dauerhaft zu gewährleisten (Schritt 4 der rechtswirksamen Festsetzung)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen auf der Baufläche:

Im Bereich der Baufläche (Erweiterung Sondergebiet, Konfiskatfläche) ist ein Reptilienzaun aufzustellen, um Reptilien daran zu hindern, aus der verbleibenden Fläche CEF1 in die Baufläche einzuwandern (Zaun entsprechend der Satzung § 10 Nr. 6a „Schritt 3“).

Darüber hinaus sind Zauneidechsen gemäß der rechtswirksamen Festsetzung § 10 Nr. 6c, durch Fang abzusammeln, aus dem Baubereich zu entnehmen und auf der restlichen Fläche CEF1 oder auf der CEF4 freizulassen. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten zu belassen, und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

Die Maßnahmen sind durch eine qualifizierte Fachkraft für den Artenschutz durchzuführen bzw. fachlich zu begleiten (Baubegleitung).

Hinweis: die Maßnahmen (Mähen der zu beseitigenden CEF-Teilfläche, Aufstellen Zaun, Ab-sammeln und Freilassen auf den Ersatzflächen) wurden bereits begonnen, und werden suk-zessive entsprechend den fachlichen Erfordernissen durchgeführt (Dipl.-Biologe Robert Ma-
yer, Regensburg).

Mit der fachgerechten Durchführung der beschriebenen CEF-Maßnahmen wird sicherge-
stellt, dass die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestät-
ten sichergestellt wird (Ausschluss des Schädigungsverbots), keine relevanten Störungen
baubedingt hervorgerufen werden (Ausschluss des Störungsverbots), und signifikante Tö-
tungen im Sinne der Rechtsprechung vermieden werden (Ausschluss des Tötungsverbots).

Naturschutzrechtlicher Ausgleich (siehe Planzeichnung)

Mit der Überbauung der Erweiterungsfläche des Sondergebiets (Konfiskatfläche) werden
außerdem zusätzliche Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung im Sinne der Eingriffs-
regelung der Naturschutzgesetze hervorgerufen (neben den artenschutzrechtlichen Anfor-
derungen).

Aufgrund des Eingriffs in die rechtswirksame Fläche (CEF1), die auch aus naturschutzfachi-
cher Sicht eine relativ hohe Wertigkeit bzw. einen hochwertigen Zielzustand aufzeigt, wird
auf der bereits rechtswirksam festgesetzten Ausgleichsfläche Flur-Nr. 357 der Gemarkung
Teublitz eine weitere Teilfläche (bisher noch nicht durch Eingriffe belegt) in einem Umfang
des 3-fachen (288 m²) der Eingriffsfläche (96 m²) den Eingriffen durch die vorliegende 2.
Änderung zugeordnet (Abgrenzung siehe Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungs-
plans). Damit kann sichergestellt werden, dass neben den artenschutzrechtlichen Anforde-
rungen auch der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausreichend Rechnung getragen
wird. Die hierzu rechtswirksame Festsetzung (Satzung § 10 Nr. 6b) der Maßnahme (zugleich
CEF2) und dementsprechend die durchzuführenden Aufwertungsmaßnahmen bleiben un-
verändert (Entwicklung eines extensiven Grünlandes mit entsprechender Pflege).

Sonstige Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans

Mit den obengenannten Maßnahmen und Vorkehrungen werden die arten- und natur-
schutzrechtlichen Anforderungen vollumfänglich berücksichtigt.

Im Hinblick auf den Schallschutz ergeben sich durch die sehr kleine Erweiterung des Son-
dergebiets keine relevanten Auswirkungen.

Zur 1. Änderung wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair
vom 17.02.2022 erstellt. Für die einzelnen Parzellen wurden Emissionskontingente ermit-
telt (mit Zusatzkontingenten für die Richtungssektoren). Die vorliegende kleine Erweiterung
ist sinngemäß der Parzelle 1 (Sondergebiet SO) zuzuordnen. Der Fläche des SO von 2.703
m² wurde ein Emissionskontingent von 57 db (A) tags (nachts kein Kontingent) zugeordnet.
Durch die sehr kleine Erweiterung von 96 m² kann davon ausgegangen werden, dass sich
keine Veränderungen im Hinblick auf die schalltechnische Bewertung ergeben.

Sonstige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Umweltprüfung wird im vereinfachten
Verfahren nicht durchgeführt.

Fassung vom 21.01.2026

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten

Landschaftsarchitektur und -planung

Marktplatz 1

92536 Pfreimd

Tel. 09606/915557

Fax: 09606/915448

info@blank-landschaft.de



Gottfried Blank

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom in der Fassung vom zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost“ vom in der Fassung vom beschlossen.

Teublitz,

STADT Teublitz

Thomas Beer

1. Bürgermeister