



B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 22.01.2018

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan
der Stadt Teublitz

„Steinbruchäcker II“



Inhalt

B E G R Ü N D U N G.....	1
1. Lage und Bestandssituation.....	3
2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	3
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte.....	3
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.3 Höhe baulicher Anlagen.....	4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung.....	4
3.5 Ver- und Entsorgung.....	4
3.6 Untergrund.....	5
3.7 Brandschutz.....	5
3.8 Schallschutz	6
3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung	6
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	16
5 Einleitung zum Umweltbericht.....	17
6. Umweltbericht.....	19
6.1 Einleitung.....	19
6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	19
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
6.4.2 Ausgleich	22
6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	23
6.6 Beschreibung der Methodik	23
6.7 Maßnahmen zur Überwachung.....	23
6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	24



1. Lage und Bestandssituation

Das 26.652 m² große Plangebiet am südlichen Randbereich der Stadt Teublitz wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Südwesten.

Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Steinbruchäcker II“ mit ca. 404,00 m ü.NN im Nordosten bis ca. 413,00 m ü.NN im Nordwesten ca. 9,00 m.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen wurde der Bebauungsplan „Steinbruchäcker II“ aufgestellt.

Durch die Erschließung haben sich Schwierigkeiten für die Bebauung einzelner Parzellen ergeben. Um die Bebauung sinnvoll und nach dem Stand der Technik zu ermöglichen, wird es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Wesentliche Änderungen:

- Auf dem Quartier C wird die Bebauung nach Quartier B festgesetzt.
- Auf den Parzellen 11, 12, 31 und 32 werden Auffüllungen bis zu 2,0 m zugelassen
- Die Abstandsflächen sind ab dem neu geplanten Gelände zu ermitteln.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	2,6652 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,4303 ha
Anzahl der Bauparzellen:	33
Netto – Baulandfläche:	1,9807 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zum Baugebiet soll künftig über die „Hugo-Geiger-Siedlung“ erfolgen. Im weiteren erfolgt die Erschließung über die SAD 5.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mittels einer Ringstraße.

Um während der Bauphase die vorhandenen Straßen der Hugo-Geiger-Siedlung und des Baugebietes „Steinbruchäcker I“ möglichst wenig zu belasten, sowie die dortigen Anwohner vor Immissionen zu schützen, wird von Seiten des Erschließungsträgers nördlich des Baugebietes auf den Flurnummern 380/4 und 385 eine provisorische Baustraße errichtet, die zum Teil über städtischen als auch Privatgrund führt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die Bayernwerk AG und die Stadt gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Auf den Parzellen 12, 18, 19, 33 und 34 kann nicht versickert werden. Hier ist auf den Grundstücken selbst eine geeignete Rückhaltung für das Regenwasser in Form von Zisternen oder ähnlichem zu schaffen.

Das Niederschlags - und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen im restlichen Baugebiet ist auf dem Grundstück zu versickern.

Das Merkblatt 4.4/22 vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.

Bei vorgenommenen Schürfarbeiten wurden verlehnte Sande mit nach unten zunehmenden Steinanteil vorgefunden.

Für Gründungen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäuser, ist, zumindest bei Unterkellerung, mit Felsaushub zu rechnen, Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Teublitz.

Anzahl und Standorte Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.8 Schallschutz

Keine Festsetzung erforderlich. Auf Grund der anliegenden Wohnbebauungen wird auf ein Schallschutzgutachten verzichtet.

3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung

3.9.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet, zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes, und des Landschaftsbildes im Sinne des § 6 BayNatSchG. Das Planungsgebiet besteht derzeit aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Stadt Teublitz ist bestrebt, auf dieser Fläche Wohnbebauung zu entwickeln. Deshalb wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Da seit dem 01.01.2001 die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln ist, muss für diese Fläche der Eingriff bewertet, und ein eventuell erforderlicher Ausgleich geschaffen werden.

3.9.2 Bestandteil der Planung

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in denjenigen Bebauungsplan eingearbeitet. Weiterer Bestandteil der Planung ist der erforderliche Plan der Ausgleichsmaßnahme, mit der Darstellung der Fläche, und den entsprechenden textlichen Festsetzungen, der diesem Bebauungsplan zugeordnet wird. Dieser Ausgleichsmaßnahmenplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes, und der Landschaftspflege, und besitzt gem. Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



3.9.3 Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen, sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gem. § 1 BNatSchG ab. Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan, und im Ausgleichsbebauungsplan berücksichtigt.

3.10 Bestandsaufnahme

3.10.1 Arten- und Lebensräume

Biotope und geschützte Flächen nach Art. 19 BayNatSchG, sind auf der Fläche nicht vorhanden. Momentan wird die überplante Fläche landwirtschaftlich genutzt.

3.10.2 Boden

Eine Baugrunduntersuchung wurden noch nicht durchgeführt, ist aber bereits beauftragt. Vorab wurden Schürfruben von IDL GmbH & Co.KG durchgeführt und zur Beurteilung der Versickerung an das Büro gfg, Geologische Büro Geyer, Regensburg, weitergeleitet. Lt. Angabe zu den Baggerschürfen ist davon auszugehen, dass es sich um verlehnte Sande handelt, mit nach unten zunehmendem Steinanteil. Bei den Schürfruben kam es zu keinen Auffälligkeiten auf Altlasten.

3.10.3 Wasser

Das Gebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. (Gem. Kartendienst Schutzgebiete Natura 2000) Es sind keine offenen Gewässer vorhanden. Das Gelände ist unversiegelt und trägt somit zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Durch Angabe des Büros gfg, ist erst in größeren Tiefen, ab etwa 360 mNN, mit Grundwasser zu rechnen. Das Baugelände liegt gem. topografischer



Karte auf etwa 408 mNN. In den lehmigen Sanden können Schicht- und Stauwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden.

3.10.4 Klima und Luft

Weitreichende Auswirkungen sind durch den dargestellten Eingriff nicht zu erwarten.

Eine Immissionsschutz-Untersuchung wurde nicht durchgeführt.

3.10.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die neue Wohnbebauung, Strassen, Wege, Parkplätze, Zufahrten und Einfriedungen verändert. Die baulichen Anlagen werden durch pflanzliche Maßnahmen wie Gehölzstreifen zur Ortsabrundung, straßenbegleitendes Grün und intensiv genutzt Freiflächen abgeschirmt.

Das Wohngebiet grenzt im Süden und Osten an vorhandene Bebauung an. Nach Norden und Westen bleibt die Landschaft erhalten. Das Landschaftsbild wird gering beeinträchtigt.

3.11 Bewertung des Bestandes

Für diese Erweiterung muss für die Berechnung der Ausgleichsflächen das Regelverfahren nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 a Abs. 1 BayNatSchG angewandt werden. Als Grundlage dient der Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – (herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Die notwendige Fläche für das Bauvorhaben wurde anhand der Listen 1a – 1c, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, in die 3 möglichen Kategorien eingeteilt.

Die einzelnen 5 Schutzgüter wurden wie folgt bewertet:



3.11.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Durch die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, kann hier vom unteren Wert der Kat. I, also 0,3 als Kompensationsfaktor ausgegangen werden. Die Bebauung zieht einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Flächen nach sich. Besonders die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft, wird hier angestrebt. Ebenso wird eine Bündelung von Versorgungsleitungen geplant. Zudem ist ein Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, wie Sockelmauern bei Zäunen, angesetzt.

3.11.2 Schutzgut Boden

Die für die Erschließung, und die baulichen Anlagen erforderlichen Flächen, sind unausweichlich mit Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden. Durch die überwiegend festgelegte GRZ von 0,35, entspricht 35% der möglichen Versiegelung im Wohngebiet, wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt.

Hier wird gem. seiner Bedeutung für den Naturhaushalt ein Kompensationsfaktor von Kat. I, unterer Wert von 0,3, in Anwendung gebracht, da Vermeidungsmaßnahmen wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planung von versickerungsfähigen Flächen, schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens, vorgesehen sind.

3.11.3 Schutzgut Wasser

Eine Baugrunduntersuchung wurden noch nicht durchgeführt, ist aber bereits beauftragt. Durch vorab durchgeführte Schürfgruben kann aber davon ausgegangen werden, dass mit keinem anstehenden Grundwasser gerechnet werden muss. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist der Standort grundsätzlich geeignet. Der Kompensationsfaktor wird demzufolge auf 0,3 der Kat. I unterer Wert, festgelegt. Begründet durch die Minderung durch den Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit, durch versickerungsfähige Beläge, sowie keine Einleitung von belastetem Wasser. Das Niederschlagswassers der Baugrundstücke wird nicht in das Kanalnetz eingeleitet, sondern über Regenrückhaltebecken, bzw. Sickerrigolen in den Boden zurückgeführt.



3.11.4 Schutzgut Luft / Klima

Das Gebiet befindet sich auf einer Anhöhe im Südwesten der Stadt Teublitz. Durch die baubedingte Zunahme des Verkehrs, ist auch mit einer Steigerung des Feinstaubes zu rechnen. Hier findet ein Kompensationsfaktor von 0,3, Kat. I, unterer Wert Anwendung. Als Minderung des Eingriffs erfolgt die Anpflanzung von größeren, zusammenhängenden Grünflächen mit heimischen Sträuchern und Bäumen (Ortsrandeingrünung). Als straßenbegleitendes Grün sind Bäume mit Unterpflanzung vorgesehen. Baum- und Strauchpflanzung erfolgen im Bereich der Spielplatzfläche. Saisonbedingt trägt das Wasserrückhaltebecken durch die Verdunstung von angestautem Niederschlagswasser zum besseren Klima bei.

3.11.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Wohnbebauung befindet sich im Anschluss an die bereits bestehende Hugo-Geiger-Siedlung. Im Westen und Norden wird eine zusätzliche, flächige Abpflanzung, mit heimischen Sträuchern und Bäumen, vorgesehen. Im nordöstlichen Grenzbereich Schaffung eines naturnah gestaltenden Kinderspielplatz. Dieser Bereich erhält eine Eingrünung aus Bäumen, sowie eine zweireihige Strauchpflanzung zum geplanten MFH im Süden, und zur bereits bestehenden Bebauung im Osten.

Der Kompensationsfaktor liegt hier bei 0,4, unterer mittleren Wert der Kat. I. Minimiert durch die bereits bestehende Siedlung.

3.11.6 Auswirkung auf die Schutzgüter

Arten und Lebensraum

Der Bebauungsplan ermöglicht die nachhaltige Umgestaltung und Nutzungsänderung die unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Arten und Lebensräume haben. Die Wohnbebauung, sowie die Anlage von Zufahrtswegen führen zu Verlusten von Lebensräumen.

Boden

Gewachsener und belebter Boden ist in seiner Funktion als Pflanzen- und



Tierlebensraum, Filter für Wasserversickerung und –verdunstung, sowie Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Die für die Erschließung und die erforderlichen Flächen der Wohnbebauung, sind unausweichlich mit Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden. Eine Minderung wird durch mögliche Wiederverwendung des im Baugebiet anfallenden Mutterbodens erbracht. Der anfallende Mutterboden sollte möglichst getrennt zwischengelagert und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder im Gelände verwendet werden.

Wasser

Auswirkungen, generell auf den Wasserhaushalt, sind durch die Bebauung und Erschließung nicht zu erwarten. Minderung des Eingriffs durch den Einbau von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Zufahrten und Stellplätze, sowie der Versickerung des Niederschlagswassers der zukünftigen Privatflächen, sowie Freiflächen, direkt vor Ort. Somit soll das Oberflächenwasser dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Klima / Luft

Weitreichende Auswirkungen sind durch den dargestellten Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert. Die Minderung des Eingriffs erfolgt durch die Schaffung eines 7,00 m breiten, flächigen Gehölzstreifens mit Bäumen zur Ortsabrundung im Norden und Westen, straßenbegleitendes Grün, sowie intensiv genutzt Freiflächen im Nordosten des Baugebietes.

3.12.7 Berechnung der Ausgleichsfläche

Eingriffsfläche 26.652,00m²

Schutzgut Arten und Lebensraum Faktor 0,3

Schutzgut Boden Faktor 0,3

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Schutzgut Wasser	Faktor 0,3
Schutzgut Klima und Luft	Faktor 0,3
Schutzgut Landschaftsbild	Faktor 0,4

Berechnung des Durchschnittlichen Faktors

$$0,3+0,3+0,3+0,3+0,4 = 1,60$$

$$1,60 : 5 = 0,32$$

Ausgleichsfläche:

$$26.652,00 \text{ m}^2 \times 0,32 = 8.528,64 \text{ m}^2$$

Ausgleichsfläche gesamt: 8.530,00 m²

Da im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes keine Möglichkeit für einen Ausgleich vorhanden ist, wird dieser an anderer Stelle erbracht. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstückes der Fl.-Nr. 309, Gemarkung Teublitz, Stadt Teublitz. Die Gesamtfläche der Fl.-Nr. 309 beläuft sich auf ca. 9.658 m². Für das Baugebiet „Steinbruchäcker I“ wurden bereits ca. 4.190 m² für den benötigten Ausgleich beansprucht. Für das Baugebiet „Steinbruchäcker II“ bleiben somit noch ca. 5.468 m² übrig. Die restliche Ausgleichsfläche von 3.062 m² erfolgt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 191, Gemarkung Teublitz, Stadt Teublitz. Die Gesamtgröße des Grundstückes Fl.-Nr. 191 beläuft sich auf 5.380 m², wovon ca. 1.200 m² nicht angetastet werden. Somit steht eine Fläche von ca. 4.180 m² für den Ausgleich zur Verfügung. Lt. Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt, liegt der östl. Randbereich der Fläche Fl.Nr. 191, auf dem Vorbehaltsgebiet TO 42, für den Abbau von Bodenschätzen – Ton südlich Teublitz, bzw. in dessen randlichen Unschärfebereich. Ein uneingeschränkter Abbau von Ton muss in Zukunft möglich sein. Bei beiden Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, bzw. Ackerland, bei Fl.-Nr. 191 im Randbereich noch um eine Waldfläche (ca. 1.200 m²). Diese Flächen sind nicht im Besitz der Stadt Teublitz. Die Nutzung als Ausgleichsfläche ist grundrechtlich zu sichern.

Zur Aufwertung beider Flächen ist eine Umwandlung der Ackerflächen in eine Fläche mit Neupflanzung Waldrand (Bäume mit Sträuchern) nach

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Pflanzschema sowie die Errichtung einer Sukzessionsfläche vorgesehen (siehe Landschaftspflegerische Begleitpläne).

Zusammenfassend:

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 309: 5.468 m²

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 191: 4.180 m²

Ergibt Ausgleichsfläche gesamt: 9.648 m² (8.530 m² sind nachzuweisen)

3.12 Grünordnerische Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt

3.12.1 Maßnahmen Schutzgut Arten und Lebensräume

- Möglichst geringer Straßenquerschnitt
- Bündelung der Versorgungsleitungen
- Festlegung von Baumpflanzungen
- Intensiv genutzte Freiflächen in Form von Strauchpflanzungen und Bäumen
- Grüngürtel aus heimischen Gehölzen und Bäumen zur Ortsabrundung
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen

3.12.2 Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Planung von versickerungsfähigen Flächen
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens

3.12.3 Wasserhaushalt

- Offene Bauweise der Stellplätze im Freibereich (versickerungsfähige Beläge)
- Versickerung des Niederschlagswassers der zukünftigen Freiflächen
- Versickerung des Niederschlagswasser aus Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen, usw. im Privatbereich
- *Einbau von Drosselzisternen zur Sammlung des*

PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Niederschlagswasser aus Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen, usw. im Privatbereich bei nicht versickerungsfähigen Boden

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

3.12.4 Klima / Luft

- Anpflanzung von größeren, zusammenhängenden Grünflächen (Ortsrandeingrünung)
- Schaffung von einzelnen Baumgruppen
- Schaffung einer größeren Freiflächen mit naturnah gestaltetem Spielplatz und Regenrückhaltebecken

3.12.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Schaffung Grüngürtel mit heimischen Sträuchern
- Im Nordosten Schaffung einer größeren Freifläche mit Strauch- und Baumpflanzungen im Randbereich, und naturnah gestalteten Spielplatz und Regenrückhaltebecken
- Anpflanzung von größeren, zusammenhängenden Grünflächen (Ortsrandeingrünung)
- Schaffung von einzelnen Baumgruppen
- Straßenbegleitgrün

3.13 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt

3.13.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht keine Möglichkeit zur Schaffung einer Ausgleichsfläche.

3.13.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Laut Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 8.530,00 m² zu erbringen. Im Rahmen des Ausgleichsmaßnahmenplanes wird Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstückes der Fl.-Nr. 309, Gemarkung Teublitz, Stadt

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Teublitz. Diese Teilfläche hat eine Größe von ca. 5.468 m², und ist eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, bzw. Ackerland. Die restliche Ausgleichsfläche von 3.062 m² erfolgt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 191, Gemarkung Teublitz, Stadt Teublitz. Die Gesamtgröße des Grundstücks Fl.-Nr. 191 beläuft sich auf 5.380 m², wovon ca. 1.200 m² nicht angetastet werden. Somit bleibt für den Ausgleich eine Fläche von ca. 4.180 m² zur Verfügung. Bei dieser Fläche handelt es sich ebenfalls um landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, bzw. Ackerland, im Randbereich um Waldfläche. Beide Flächen sind nicht im Besitz der Stadt Teublitz. Die Nutzung als Ausgleichsfläche ist grundrechtlich zu sichern.

Zur Aufwertung beider Flächen ist eine Umwandlung der Ackerflächen in eine Fläche mit Neupflanzung Waldrand (Bäume mit Sträuchern) nach Pflanzschema sowie die Errichtung einer Sukzessionsfläche vorgesehen (siehe Landschaftspflegerische Begleitpläne).

3.13.3 Naturschutzfachliche Maßnahmen für die Planung der Ausgleichsflächen außerhalb Geltungsbereich:

- Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
- Neupflanzung Waldrand aus Bäumen und Sträuchern im Anschluss an den bestehenden Wald im Nordwesten (Pflanzschema Landschaftspflegerischer Begleitplan)
- Einhaltung der Straucharten im Bereich Baubeschränkungszone, beidseitig 17,00 m, der 110 kV-Freileitung, sowie 10,00 m um Masten, gemessen ab Fundamentaußenkante. (Pflanzschema Landschaftspflegerischer Begleitplan Fl.Nr. 191)
- Bestehendes Erdniveau der Fläche Fl.Nr. 191 darf nicht verändert werden.
- Vorschriften und Bestimmungen vom Erschließungsträger, zur Unfallverhütung in der Nähe von Stromleitungen, müssen eingehalten werden.
- Der Arbeitsbeginn ist 4 Wochen vor der Bepflanzung, sowie der evtl. erforderliche Einsatz von Kran- und Baggergeräten, zwecks Arbeitshöhe, bei der Bayernwerk AG rechtzeitig anzuzeigen.

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



- Die Vorschriften zum Betrieb der Hochspannungsleitung, einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung in Mastennähe, sowie dauerhaften, ungehinderten Zugang zu den Masten, sind zu beachten, bzw. zu gewährleisten. (Fl.Nr. 191)
- Sukzessionsfläche mit:
 - Strauchpflanzungen (Pflanzschema Landschaftspflegerischer Begleitplan)
 - Kleinbaumpflanzungen (Qualität Landschaftspflegerischer Begleitplan)
 - Todholzhaufen
 - Steinhaufen
 - Raubvogelstangen
- Sukzessionsfläche Waldrand, im Bereich Vorbehaltsgebiet TO 42
- Anwuchspflege
- Wildschutzzäune (Im Bereich Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitung sind Pfeiler, Toranlagen, und leitende Zäune zu Erden. Alternativ nichtleitende Werkstoffe wie: kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) (Sicherheitsmerkblatt Bayernwerk ist zu beachten.)

Durch das Aufstellen eines Grünordnungsplanes mit den entsprechenden Maßnahmen (siehe Punkt 3.12) und der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Teilfläche Fl.-Nr. 309, Gemarkung Teublitz, Stadt Teublitz, sowie auf der Fläche Fl.-Nr. 191, Gemarkung Teublitz, Stadt Teublitz - mit den entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen, wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen. Gestaltungsmaßnahmen, wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Baugebiet befindet sich im Besitz eines Privat- Investors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen (einschl. der Umsetzung mit dauerhaften Sicherung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen) ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen. Hierbei werden außerdem die Grundstücke

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

durch die Bestellung einer Dienstbarkeit mit einem Bauzwang (innerhalb von 5 Jahren) belastet.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

5 Einleitung zum Umweltbericht

5.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der vorliegenden Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung.

5.2 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Teublitz erlässt

- auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 i.V.m. den §§ 9 und 10 des BauGB in der aktuellen Fassung,
- auf Grund des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung,
- sowie auf Grund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- den o.g. Bebauungsplan „Steinbruchäcker II“ in Teublitz, Wohngebiet mit allen Festsetzungen, Hinweisen und Erklärungen als Satzung.

5.3 Beschreibung des Planungsgebiets

Das Baugebiet „Steinbruchäcker II“ liegt auf einer Anhöhe im Südwesten der Stadt Teublitz, und umfasst einen Geltungsbereich von gesamt 26.652,00 m².

Gemäß des Kartendienstes BfN (Bund für Naturschutz) Schutzgebiete in Deutschland (Natura 2000), liegt das Planungsgebiet außerhalb sämtlicher Schutzgebiete, wie z.B. FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Wasserschutzgebiet, etc. Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird daher nicht durchgeführt, zumal es sich bei den Eingriffsflächen um reine landwirtschaftliche Flächen handelt. Im Süden und Osten grenzt das geplante Baugebiet an das BG "Steinbruchäcker" und die "Hugo-Geiger-Siedlung". Nach Norden und Westen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (Felder) an.

Das zukünftige Baugebiet besteht derzeit aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



5.4 Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Die Fläche wird als Allgemeine Wohnfläche (WA) vorgesehen. Es handelt sich überwiegend um freistehende Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Es wird eine Unterteilung in 38 Parzellen geplant. Die Parzellen sollen über das kürzlich fertig gestellte Baugebiet "Steinbruchäcker" erschlossen werden.

5.5 Erschließung

Das Baugebiet "Steinbruchäcker II" bindet nördlich an das vorhandene Baugebiet "Steinbruchäcker" an. Eine Ringstraße erschließt die Parzellen 1 bis 38.

Diese Erschließungsstraße wird mit einer Fahrbahnbreite einschließlich Randeinfassungen von 5,50 m und mit einem kombinierten Park- und Grünstreifen von 2,25 m Breite ausgeführt. Der angebaute Gehweg hat eine Breite von 1,50 m. Ein Fußweg im Südosten des Geltungsbereiches verbindet das Baugebiet "Steinbruchäcker II" mit der Hugo-Geiger-Siedlung.

Um während der Bauphase die vorhandenen Straßen der Hugo-Geiger-Siedlung und des Baugebietes „Steinbruchäcker I“ möglichst wenig zu belasten, sowie die dortigen Anwohner vor Immissionen zu schützen, wird von Seiten des Erschließungsträgers nördlich des Baugebietes auf den Flurnummern 380/4 und 385 eine provisorische Baustraße errichtet, die zum Teil über städtischen als auch Privatgrund führt.

5.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die gestalterischen Ziele der Grünordnung sind im Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA) folgende Maßnahmen:

Die Erschließungsstraßen werden, mit Unterbrechungen zu den Stellplätzen, einseitig mit straßenbegleitendem Grün abgepflanzt. Hier werden Bäume II. WU als Hochstamm in vorgefertigte Staudenmischungen gepflanzt. Öffentlich begrünte Flächen, außerhalb des Straßenzuges (Fußweg zur best. Bebauung), wird als Rasenfläche angelegt. Eine weitere öffentliche Grünfläche im Nordosten (Spielplatzfläche), erhält eine Eingrünung aus Bäumen I. Wuchsordnung, sowie eine zweireihige Strauchpflanzung zum geplanten MFH im Süden, sowie zur bereits bestehenden Bebauung im Osten.

PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Entlang des nord- und westlichen Geltungsbereiches wird ein 7,00 m breiter, flächiger Grüngürtel aus heimischen Gehölzen, gem. Pflanzliste, als Ortsrandeingrünung erstellt. In diesen Gehölzstreifen wird bei Parzelle 1-5, sowie, 7-11, je ein Baum, bei Parzelle 6 und 12, je 3 Bäume I. Wuchsordnung, gem. Pflanzliste gepflanzt.

Der Grüngürtel wird an die jeweiligen Grundstückskäufern mitveräußert und bleibt somit in Privatbesitz.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Die verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum in der Stadt Teublitz, veranlasste die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf den Flur-Nr. 385 und 395. Beide Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

Das Gebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO).

Berücksichtigt wurden die gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen der Immissionsschutz-Gesetzgebung, und der Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Art- und Umfang der Bebauung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

- SCHUTZGUT BODEN
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT WASSER
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT KLIMA / LUFT
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang

PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



- SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT MENSCH (Erholung)
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT MENSCH (Lärmimmissionen)
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT LANDSCHAFT
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung weiter als landwirtschaftlich genutzte Flächen bestehen bleiben. Ein Defizit im Bereich der Wohnbebauung bliebe bestehen.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf verschiedene Schutzgüter:

- SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Der Boden ist in seiner Funktion als Filter für Wasserversickerung und – verdunstung, sowie Klimaregulierung nicht ersetzbar. Unter Berücksichtigung des jetzigen „Ist Zustandes“, wird der Versiegelungsgrad somit deutlich ansteigen. Eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch den Einbau von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Zufahrten und Stellplätze, sowie der Versickerung des Niederschlagswassers der zukünftigen Privat- und Freiflächen direkt vor Ort. Abfangung und Sammlung des anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen, usw. in *Drosselzisternen, bzw. Versickerung über die belebte Oberbodenzone*. Somit soll das Oberflächenwasser dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Saisonbedingt kann es durch das Regenrückhaltebecken auch zu Verdunstungen kommen.

Der im Baugebiet anfallende Mutterboden sollte möglichst getrennt zwischengelagert und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder im Gelände verwendet werden.

- **SCHUTZGUT KLIMA / LUFT**

Weitreichende Auswirkungen sind durch den dargestellten Eingriff nicht zu erwarten.

- **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ohne besondere pflanzen- oder tierökologische Bedeutung. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch eine großzügige Eingrünungsmaßnahme mit Baumpflanzungen, als Ortsrandeingrünung, im Norden und Westen des Wohngebietes. Die Freifläche im Nordosten erhält zudem eine flächige Strauchpflanzung mit Bäumen. Weiter ist die Pflanzung von Einzelbäumen als straßenbegleitendes Grün geplant.

- **SCHUTZGUT MENSCH (Erholung)**

Das Plangebiet wird im Süden und Osten von einem bestehenden Wohngebiet eingefasst. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Da das Baugebiet auf einer Anhöhe liegt, ergibt sich ein schöner Blick auf die angrenzende Landschaft mit ihrer Flora und Fauna. Dies trägt wesentlich zum Erhalt der Lebensqualität in diesem beabsichtigten Baugebiet bei.

- **SCHUTZGUT MENSCH (Lärmimmissionen)**

Im erweiterten Süden befindet sich die Bundesstrasse B 15, deren Lärm sich jedoch nicht als störend auf das Plangebiet auswirkt.

- **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Das visuelle Bild des Planungsgebietes wirkt durch ihre Weitläufigkeit wie eine „Erholungswirkung“ auf den Betrachter. Vom höchsten Punkt der Fläche aus ist ein schöner Ausblick über die Flora und Fauna gegeben. Dieser geht durch die

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



neue Wohnbebauung verloren, kann jedoch vom neuen Wohngebiet teilweise aus wahrgenommen werden.

• **SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER**

Gemäß der Übersichtskarte „Bayernviewer-Denkmal“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ebenso gibt es im Planungsgebiet keine Kulturgüter wie Kapellen, oder Feldkreuze.

6.4.2 **Ausgleich**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entspr. dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begrünung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Für den Eingriff durch das Baugebiet sind ca. 8.530,00 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft, also sogenannte "Ausgleichsflächen" nachzuweisen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht keine Möglichkeit zur Schaffung einer Ausgleichsfläche.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Ausgleichsmaßnahmenplanes wird Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstückes der Fl.-Nr. 309, Gemarkung Teublitz, Stadt Teublitz. Die Gesamtfläche der Fl.-Nr. 309 beläuft sich auf ca. 9.658 m². Für das Baugebiet „Steinbruchäcker I“ wurden bereits ca. 4.190 m² für den benötigten Ausgleich beansprucht. Für das Baugebiet „Steinbruchäcker II“ bleiben somit noch ca. 5.468 m² übrig. Die restliche Ausgleichsfläche von 3.062 m² erfolgt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 191, Gemarkung Teublitz, Stadt Teublitz. Die Gesamtgröße des Grundstückes Fl.-Nr. 191 beläuft sich auf 5.380 m², wovon ca. 1.200 m² nicht angetastet werden. Somit steht eine Fläche von ca. 4.180m² für den Ausgleich zur Verfügung. Lt. Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt, liegt der östl. Randbereich der Fläche Fl.Nr. 191, auf dem Vorbehaltsgebiet TO 42, für den Abbau von

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de



Bodenschätzen – Ton südlich Teublitz, bzw. in dessen randlichen Unschärfebereich. Ein uneingeschränkter Abbau von Ton muss in Zukunft möglich sein. Bei beiden Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, bzw. Ackerland, bei Fl.-Nr. 191 im Randbereich noch um eine Waldfläche (ca. 1.200 m²). Diese Flächen sind nicht im Besitz der Stadt Teublitz. Die Nutzung als Ausgleichsfläche ist grundrechtlich zu sichern. Zur Aufwertung beider Flächen ist eine Umwandlung der Ackerflächen in eine Fläche mit Neupflanzung Waldrand (Bäume mit Sträuchern) nach Pflanzschema sowie die Errichtung einer Sukzessionsfläche vorgesehen (siehe Landschaftspflegerische Begleitpläne).

Zusammenfassend:

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 309:	5.468 m ²	
Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 191:	4.180 m ²	
Ergibt Ausgleichsfläche gesamt:	9.648 m ²	(8.530 m ² sind nachzuweisen)

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen zum vorliegenden Baubauungsplan bieten sich nicht an.

6.6 Beschreibung der Methodik

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Ergänzende Gutachten wurden nicht vergeben. Vorab wurden Schürfgruben von IDL GmbH & Co.KG durchgeführt und zur Beurteilung der Versickerung an das Büro gfg, Geologische Büro Geyer, Regensburg, weitergeleitet.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung

Auf Grund der leichten Hanglage im Bereich der zusätzlichen Ausgleichsfläche sollte die Funktionsfähigkeit der Vorfluter alle zwei Jahre überprüft werden und durch geeignete Maßnahmen (wie Grabenräumung) gewährleistet sein. Die Überprüfung der Ausführungsqualität der grünordnerischen Belange geschieht durch das Bauamt der Stadt Teublitz.

PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben erhöht die Integration junger Familien und nachfolgender Generationen der Anwohner der Stadt Teublitz. Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Anschluss an die Hugo-Geiger-Siedlung. Wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Schaffung eines überdurchschnittlich breiten Grünstreifens mit Stauch- und Baumpflanzungen als flächigen Grüngürtel zur Ortsabrundung, intensiv genutzter Grünfläche, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, sowie keine Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse, der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis Auswirkungen
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen



Aufgestellt: Teublitz,

Fassung vom

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

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

Der Stadtrat hat amdie obige Begründung vom in der
Fassung vom zum Bebauungsplan „Steinbruchäcker II“ in Teublitz vom
..... in der Fassung vom beschlossen.

Teublitz,

STADT TEUBLITZ

Maria Steger

1. Bürgermeisterin